

Royal Institution of Chartered Surveyors

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ RICS  
РОССИЙСКОЕ ИЗДАНИЕ

6-ое издание

1 января 2008 года



**СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ RICS  
РОССИЙСКОЕ ИЗДАНИЕ**

6-ое издание  
1 января 2008 года

*Стандарты Оценки RICS, 6-ое издание*, вступили в силу 1 января 2008 года.

Данное издание Стандартов Оценки RICS является переводом оригинальной версии стандартов, опубликованных на английском языке.

Выдержки из Международных стандартов оценки 2007 приведены в данном издании с согласия Комитета по Международным стандартам оценки (IVSC), которому принадлежат авторские права.

Официальный текст Международных стандартов оценки опубликован Комитетом по Международным стандартам оценки (IVSC) на английском языке. Копии данного документа могут быть приобретены непосредственно в офисе этой организации по адресу: 12 Great George Street, London SW1P 3AD, United Kingdom ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)) или путем электронного заказа по адресу: [mtissier@ivsc.org](mailto:mtissier@ivsc.org)

Определения *рыночная стоимость, внешний оценщик и специализированное имущество* воспроизведены с разрешения Комитета по Международным стандартам оценки.

В тексте данного издания используются обращения мужского рода, которые подразумевают также обращения женского рода.

Опубликовано RICS Business Services Limited  
Подразделение  
The Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Books  
Surveyor Court  
Westwood Business Park  
Coventry  
CV4 8JE  
UK

Ни автор, ни издательство не несут ответственности за последствия использования или неиспользования материалов данного документа, если таковое повлекло ущерб для лиц (а).

© RICS Business Services (RBS) Апрель 2003 г. Все права на данное издание полностью принадлежат RBS, и следуя вышесказанному данное издание ни частично, ни полностью не подлежит воспроизведению на известных магнитных или бумажных носителях без ведома RBS.

# Стандарты Оценки RICS (The Red Book)

Русское издание

RICS – это крупнейшая организация профессионалов в области недвижимости во всем мире. Мы способствуем продвижению передовых практик в секторе недвижимости, строительства и землепользования, устанавливаем стандарты и регламентируем профессиональную деятельность, а также служим охране интересов потребителей. Объединяя 140 000 членов, RICS является основным источником знаний в сфере недвижимости, предоставляя независимое, объективное мнение правительственным учреждениям и международным организациям. Отделение Оценки RICS является центром передовых технологий и повышения квалификации в области оценки недвижимости и отвечает за установление стандартов для всех членов RICS, работающих в этой специальности.

Стандарты Оценки RICS (The Red Book) выпущены Отделением Оценки. Впервые они были опубликованы в 1980 году, и в последующие годы постоянно обновлялись. Данное издание является шестым и вступило в силу 1 января 2008 года.

The Red Book содержит свод обязательных правил и руководства для всех членов RICS, работающих в любой точке мира в области оценки недвижимости и иных материальных активов. Данные стандарты включают в себя основные принципы Международных стандартов оценки, опубликованных Комитетом по Международным стандартам оценки (IVSC).

Данное издание Стандартов Оценки RICS является переводом оригинальной версии стандартов, опубликованных на английском языке. Английская версия этого документа является официально утвержденной. Русское издание содержит перевод, максимально приближенный к оригинальной версии, однако в случае расхождения понятий и определений между русской и английской версией данного документа, английская версия имеет преимущественную силу.

Выражаем большую благодарность экспертам, которые работали над переводом настоящего издания на русский язык:

Игорю Артеменкову  
Андрею Артеменкову  
Роберту Мэйхью  
Дмитрию Романову  
Андрею Кузьмину  
Александрю Яковлеву  
Анне Сорокиной

# Содержание

<b>Введение</b>	1
1. Назначение данных стандартов	1
2. Международные стандарты оценки	1
3. Соблюдения данных стандартов	2
4. Структура данных стандартов	3
5. Поправки и проекты поправок	4
6. Дата вступления в силу	4
Глоссарий	5
<b>Положение о практике</b>	11
<b>ПП 1 Соблюдение стандартов и этические норм</b>	11
ПП 1.1    Соблюдение данных стандартов	11
ПП 1.2    Исключения	13
ПП 1.3    Отступления	15
ПП 1.4    Квалификация оценщика	16
ПП 1.5    Знания и практический опыт	16
ПП 1.6    Независимость и объективность	17
ПП 1.7    Дополнительные критерии независимости	18
Примечание 1.1    Конфиденциальность, угрозы независимости и объективности и конфликты интересов	19
<b>ПП 2 Соглашение об условиях найма</b>	24
ПП 2.1    Подтверждение условий найма	24
ПП 2.2    Специальные допущения	25
ПП 2.3    Ограничения рынка и стоимость при вынужденной продаже	26
ПП 2.4    Информация ограниченного доступа	27
ПП 2.5    Повторная оценка без осмотра	28

ПП 2.6	Экспертиза оценок	29
Приложение 2.1	Достижение договоренности об условиях найма	30
Приложение 2.2	Допущения	36
Приложение 2.3	Специальные допущения	39
<b>ПП 3 База оценки</b>		<b>43</b>
ПП 3.1	База оценки	43
ПП 3.2.	Рыночная стоимость	45
ПП 3.3	Рыночная арендная плата	49
ПП 3.4	Ценность и инвестиционная стоимость	50
ПП 3.5	Справедливая стоимость	51
<b>ПП 4 Применение</b>		<b>53</b>
ПП 4.1	Оценка для финансовой отчетности, подготовленные в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), производится в соответствии с Международным применением оценки 1 (МПО 1) МКСО.	53
ПП 4.2	Оценка для целей залога	54
ПП 4.3	Оценка активов государственного сектора для финансовой отчетности	55
Приложение 4.1	Доклад Европейской Ипотечной Федерации об ипотечной стоимости	56
<b>ПП 5 Исследования</b>		<b>59</b>
ПП 5.1	Осмотры и исследования	59
ПП 5.2	Проверка информации	61
<b>ПП 6 Отчеты об оценке</b>		<b>63</b>
ПП 6.1	Минимальное содержание отчетов об оценке	63
ПП 6.2	Описание отчета	64
ПП 6.3	Указание в отчете базы оценки	65

ПП 6.4	Специальные допущения	65
ПП 6.5	Амортизированные затраты замещения в частном секторе	66
ПП 6.6	Амортизированные затраты замещения в государственном секторе	67
ПП 6.7	Сравнение амортизированных затрат замещения с альтернативными рыночными стоимостями	67
ПП 6.8	Отрицательная стоимость	69
ПП 6.9	Объекты имущества, находящееся более чем в одном государстве	69
ПП 6.10	Включение других оценок	70
ПП 6.11	Предварительная оценка	70
ПП 6.12	Отчет для опубликования	71
ПП 6.13	Опубликованные ссылки на отступления и специальные Допущения	73
Приложение 6.1	Минимальное содержание отчетов об оценке	74
Приложение 6.2	Примеры опубликованных ссылок на отчеты об оценке	78
Приложение 6.3	Отчет об оценках в соответствии с МСФО	80
<b>Руководства</b>		<b>83</b>
Р 1	Оценка связанного с торговлей имущества	83
Р 2	Установки, машины и оборудование	91
Р 3	Оценка портфеля и имущественных комплексов	97
Р 4	Участки месторождений полезных ископаемых и объекты утилизации отходов	100
Р 5	Неопределенность при проведении оценки	104

# Введение

## 1. Назначение данных стандартов

1.1 Стандарты *оценки*, которые RICS начал публиковать в 1974 году, известны специалистам как «Red Book». Сначала эти стандарты применялись только к *оценкам* для целей официальной бухгалтерской отчетности но с середины девяностых годов они применяются практически ко всем видам оценок. С 1991 года их применение стало обязательным.

1.2 Цель данных стандартов заключается в обеспечении высокого качества оценок, выполняемых членами Института, а также в том, чтобы такие оценки соответствовали принципам добросовестности и объективности. Данные стандарты устанавливают:

- критерии, позволяющие определить наличие у члена Института необходимой квалификации;
- меры, необходимые для устранения любой существующей или потенциальной угрозы независимости или объективности членов Института;
- вопросы, которые необходимо решить в случае согласования условий найма;
- базы оценок, допущения и дополнительные факторы, которые необходимо учитывать при подготовке оценки;
- минимальные требования к составлению отчетов об оценке;
- требования к раскрытию информации в том случае, когда результаты оценки могут использоваться третьими сторонами;

1.3 Данные стандарты устанавливают правила и процедуры, содержат указания, которым следуют члены Института при выполнении большинства видов заданий на оценку. Их назначение в том, чтобы заказчики получили объективные профессиональные заключения, которые соответствовали бы международно признанным стандартам. Стандарты являются основой для для применения лучшей практики оценки для различных целей, однако данные Стандарты не являются прямой инструкцией для членов Института, как производить оценку, а также данные Стандарты не включают в себя описания конкретных методик и техник проведения оценки.

1.4 Настоящее издание, опубликованное в 2007 году, является шестым. В него вошел новый Кодекс поведения членов RICS, вступивший в силу 1 июня 2007 года. Настоящее издание будет регулярно обновляться на основании учета экономических и нормативно-правовых изменений.

## 2. Международные стандарты оценки

2.1 Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) издает Международные стандарты оценки (МСО), в которых содержатся признанные на международном уровне принципы, процедуры и определения, связанные с оценкой. Эти стандарты приняты RICS.



- 2.2 Роль Стандартов Оценки RICS выражается в создании действенной нормативной базы, действующей в рамках Кодекса поведения и позволяющей пользователям услуг по оценке быть уверенными в том, что оценка, произведенная членом RICS, не просто соответствует международным стандартам, но что на конкретного оценщика или фирму возложена обязанность следовать этим стандартам, а в случае их невыполнения предусмотрены соответствующие санкции. Именно нормативной ролью стандартов RICS объясняется то, что они представлены не так, как МСО, хотя их принципы, задачи и связанные с ними определения тождественны.
- 2.3 Кроме того, RICS устанавливает определенные требования, которых либо нет в МСО совсем, либо они более подробные или жесткие, чем в соответствующих положениях МСО. Это означает некоторые различия при подробном рассмотрении требований МСО и данных Стандартов - прежде всего, в условиях найма и исследованиях, которые проводит оценщик. Однако в силу того, что эти отличия более жесткие, чем требования МСО, RICS считает оценку, проведенную по данным стандартам, автоматически соответствующей МСО.

#### **Прочие стандарты оценки, кроме стандартов RICS, и положения национальных законодательств**

- 2.4 Бывают случаи, когда член Института по закону или по запросу заказчика должен произвести оценку в соответствии со стандартами другой организации или правовыми положениями конкретного государства. Это могут быть:
- положения национального законодательства, установленные государственным органом, отвечающим за практику оценки;
  - стандарты оценки, установленные другой организацией и применимые к оценке, производимой в конкретном государстве (например, «Единые стандарты практики профессиональной оценки» USPAP в США); или
  - стандарты оценки, установленные другой организацией, не связанной с одной конкретной страной (например, «Европейские стандарты оценки» TEGOVA).

Если в ПП 1.1 содержится требование следовать стандартам RICS, члены Института имеют право принять такое задание. В таких случаях требования, которым должен, по указанию или требованию, следовать оценщик, имеют преимущественную силу, а любые противоречия с конкретными правилами, содержащимися в данных стандартах, следует считать отступлением (см. ПП 1.3). Однако в такой ситуации член Института должен убедиться в том, что не применяет нормы, менее жесткие, чем положения данных стандартов.

### **3. Соблюдения данных стандартов**

- 3.1 Соблюдение данных стандартов оценки является обязательным для членов RICS.
- 3.2 Стандарты RICS должны соблюдаться независимо от того, в каком государстве работают члены Института. Национальные ассоциации RICS могут также вырабатывать или одобрять дополнительные

стандарты и указания в поддержку практики оценки в своем конкретном государстве (см. ПП 1.1.6).

## 4. Структура данных стандартов

- 4.1 После введения и глоссария, стандарты расположены по категориям следующим образом:

Положения о практике.

Они разбиты на следующие категории:

ПП 1. Соблюдение стандартов и этические нормы;

ПП 2. Согласование условий найма;

ПП 3. Базы оценки;

ПП 4. Способы применения;

ПП 5. Исследования;

ПП 6. Отчеты об оценке.

Руководства.

Национальные положения о практике.

Национальные руководства.

- 4.2 Положения о практике обозначаются как ПП с порядковым номером (например, ПП 1.1). Положение о национальной практике обозначаются как ПП, а перед этим указываются литеры, обозначающие данную ассоциацию (например, СКПП 1.1 – для Соединенного Королевства, а ИРЛПП 1.1 – для Ирландии).

- 4.3 Каждое положение о практике имеет следующую структуру:

- конкретные положения, содержащие краткое положение или «правило», после чего, где это необходимо, следует комментарий с дополнительной информацией, облегчающей их толкование и применение;
  - приложения, содержащие дополнительную информацию, о которой говорится в комментариях. В приложениях содержится либо материал, конкретизирующий информацию из положения о практике или комментария, либо справочный материал, облегчающий понимание контекста конкретного положения о практике или стандартов, для поддержки которых он предназначен.
- 4.4 В руководствах объясняется, как применять стандарты оценки к определенным видам имущества и в конкретных ситуациях, поэтому в них более подробно рассматриваются вопросы, имеющие непосредственное отношение к предмету этих руководств, причем в контексте стандартов оценки.

- 4.5 Используемые при описании стандарта определения выделены *курсивом*. Цитаты из других источников приводятся в следующем формате:

«4. Члены RICS должны выполнять свою профессиональную работу с должным искусством, прилежностью и усердием, и с надлежащим отношением к техническим стандартам, ожидаемым от них. ».

© Правила Поведения Членов RICS 2007, параграф 4..

## 5. Поправки и проекты поправок

- 5.1 Содержание данных стандартов регулярно пересматривается, причем иногда, по мере надобности, вносятся поправки и дополнения. Поправки и дополнения вносятся в виде отдельного документа или полного переиздания данных стандартов.
- 5.2 Если поправка ведет к ощутимым последствиям – как при переработке приложения или какого-либо руководства, они издаются в виде проекта поправок. Проект поправки содержит текст, допущенный к изданию Советом RICS по стандартам оценки.
- 5.3 Проект поправки дает членам Института возможность высказать свое мнение о переработанном тексте, а если возможно, то и выявить недостатки, пока этот текст не стал обязательным для исполнения. После рассмотрения всех мнений, высказанных по тексту проекта поправки, этот текст становится обязательным для исполнения в день вступления в силу нового варианта текста по его опубликованию.
- 5.4 Совет RICS по стандартам оценки приветствует предложения о включении в текст дополнительных положений и запросы о пояснении текста.

## 6. Дата вступления в силу

- 6.1 Содержащиеся в данном издании стандарты вступили в силу с 1 января 2008 года и применимы ко всем отчетам об оценке, выпущенным начиная с этой даты. Для будущих поправок соответствующие даты вступления в силу будут указаны сразу же после каждого положения о практике, приложения или руководства.
- 6.2 Членам Института, имеющим отпечатанный экземпляр данных Стандартов, рекомендуется сохранять по экземпляру каждого нового издания, а также любые промежуточные поправки – для ссылок в будущем.
- 6.3 Экземпляры текста, действующего на любую конкретную дату, можно получить в Библиотеке RICS.

## Глоссарий: терминология в области стандартов оценки

В приведенной ниже таблице содержатся термины, используемые в данных стандартах. Если в тексте стандарта термин используется в соответствии с определением, данным в Глоссарии, он выделяется курсивом.

В том случае, когда в Стандартах Национальных Ассоциаций используются дополнительные термины, которые не определены в данном Глоссарии, то данные термины определяются в заявлении о практике Национальной Ассоциации.

<b>Активы (assets)</b>	Недвижимое и движимое имущество.
<b>Допущение (assumption)</b>	Предположение, принимаемое как истинное. Оно связано с фактами, условиями и обстоятельствами, влияющими на объект оценки или подход к ее осуществлению, и, по договоренности, не подлежит проверке членом Института в процессе оценки.  Допущения принято делать в тех случаях, когда для доказательства истинности какого-то утверждения не требуется, чтобы оценщик проводил конкретное исследование.
<b>База оценки (basis of value)</b>	Изложение основополагающих условий, в соответствии с которыми предполагается произвести гипотетический обмен.
<b>Дата составления отчета (date of report)</b>	Дата подписания отчета оценщиком.
<b>Дата оценки (date of valuation)</b>	Согласованная с заказчиком дата, когда производится оценка стоимости. Это дата может быть раньше даты составления отчета или совпадать с ней, но не может быть позднее нее.
<b>Отступление (departure)</b>	Особые обстоятельства, когда член Института считает неуместным или нецелесообразным производство оценки в полном соответствии с одним из положений о практике, содержащимся в данных стандартах.
<b>Амортизированные затраты замещения (depreciated replacement cost)</b>	Текущие издержки по воспроизводству или замещению актива за вычетом отчислений на амортизацию и всех соответствующих форм устаревания и оптимизации.
<b>Директора (directors)</b>	Лица, ответственные за управление компанией, фирмой или юридическим лицом. Сюда включаются – если это признано в определенных условиях – и равнозначные сотрудники, на которых возложены подобные функции (например, попечители) и которые работают в компании, на предприятии или в организации, где директоров нет.

<b>Внешний оценщик (external valuer)</b>	Оценщик, который совместно со своими партнерами не имеет существенных связей с заказчиком, посредником, действующим на стороне заказчика, или с объектом оценки.
<b>Справедливая стоимость (fair value)</b>	<p>Сумма, за которую может быть обменен актив или погашено обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами.</p> <p>(Справедливая стоимость – это база измерений, требуемая или разрешенная Стандартами МСФО, где ее применение регулируется особыми требованиями, обсуждаемыми в ПП- 4.1. Справедливая стоимость также используется в других ситуациях, например, когда от оценщика требуется определить цену, которая будет справедлива (в обмене) между двумя конкретными сторонами, а не только цену, которая может быть получена на более широком рынке.)</p>
<b>Финансовая отчетность (financial statements)</b>	Отчеты в письменной форме о финансовом состоянии физического или юридического лица, а также финансовая документация, составленная в соответствии с требованиями к содержанию и форме. Они публикуются, чтобы информировать самых разных не называемых пользователей, являющихся третьими сторонами. Финансовая отчетность в некоторой степени представляет собой форму общественного контроля, который вырабатывается в нормативно-правовых рамках стандартов учета и законодательства.
<b>Фирма (firm)</b>	Фирма или организация, на которую работает член Института или в которой член Института осуществляет свою деятельность.
<b>Руководства (guidance notes)</b>	Руководства содержат дополнительный материал и информацию о качественной практике оценки, соответствующей обстоятельствам определенного характера. В случаях, когда процедуры рекомендованы для применения при выполнении конкретных профессиональных заданий, их задача – охватить «наилучшую практику», и это такие процедуры, которые, по убеждению RICS и IRRV, члену Института следует обычно применять, с тем, чтобы продемонстрировать требуемый уровень своей профессиональной компетентности.
<b>Осмотр (inspection)</b>	Посещение объекта имущества для его изучения и получения соответствующей информации, чтобы сделать профессиональное заключение о его стоимости. Если с заказчиком не оговорено иначе, этот термин предполагает, что член Института осматривает данный объект имущества как снаружи, так и изнутри – везде, где имеется доступ. (См. также экспертиза объектов имущества.)
<b>Внутренний оценщик (internal valuer)</b>	Оценщик, работающий либо на коммерческую структуру, которой принадлежат данные активы, либо на аудиторскую фирму, отвечающую за подготовку финансовой документации и/или отчетности этой структуры. Обычно внутренний оценщик способен удовлетворить всем требованиям о независимости и профессиональной объективности, перечисленным в ПП 1.4 – ПП 1.6, но в целях общественного контроля и регулирования может не всегда удовлетворять дополнительным критериям о независимости в рамках ПП 1.7 при некоторых видах заданий.

<b>Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) (International Financial Reporting Standards (IFRS))</b>	Стандарты, публикуемые Советом по международным стандартам финансовой отчетности для достижения единообразия принципов учета. Данные стандарты вырабатываются в соответствии с концептуальной основой, чтобы элементы финансовых Отчетностей были определены и обработаны общепринятым способом. Ранее эти Стандарты назывались Международными стандартами учета (IAS).
<b>Международное применение оценки (МПО) (International Valuation Application (IVA))</b>	Применение Международных стандартов оценки в соответствии с определением МКСО для конкретных целей.
<b>Инвестиционная стоимость или ценность (investment value, or worth)</b>	Стоимость объекта имущества для конкретного инвестора или класса инвесторов, стремящихся выполнить определенные инвестиционные задачи. Эта субъективная концепция увязывает конкретное имущество с конкретным инвестором, группой инвесторов или юридическим лицом, имеющим вполне определяемые инвестиционные или оперативные задачи и/или критерии.
<b>Машины и оборудование (machinery &amp; equipment)</b>	См. установки, машины и оборудование.
<b>Рыночная арендная плата (РАП) (market rent (MR))</b>	Расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах объекта имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.
<b>Рыночная стоимость (РС) (Market Value (MV))</b>	Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.
<b>Член Института (member)</b>	Член-корреспондент (Fellow), Профессиональный член, Технический член, или Почетный член RICS или Член Института оценки и определения государственных доходов (IRRV)
<b>Метод оценки (method of valuation)</b>	Процедура или способ, используемый для получения стоимости, описание которой содержится в базе оценки.
<b>Ипотечная стоимость (mortgage lending value)</b>	Под ипотечной стоимостью подразумевается стоимость данного имущества по определению оценщика, который производит разумную оценку рыночной реализуемости данного имущества, принимая во внимание долгосрочные устойчивые признаки данного имущества, общую и местную конъюнктуру, а также нынешний и возможные альтернативные способы его использования. При оценке ипотечной стоимости элементы спекулятивного свойства принимать

во внимание не следует. Ипотечная стоимость должна быть отражена в документах ясно и прозрачно.

<b>Положение о национальной практике (national practice statement)</b>	Положение, применяемое в конкретном государстве и способное изменять способ применения того или иного положения о практике.
<b>Стоимость на открытом рынке (СОР) (open market value (OMV))</b>	База оценки, основанная на предыдущих изданиях «Red Book». Ее применение дает такой же результат, как и применение рыночной стоимости.
<b>Установки, машины и оборудование (УМО) (plant and equipment)</b>	<p>Материальные активы, за исключением земли и зданий, которые:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) принадлежат юридическому лицу и применяются для производства или поставки товаров. или оказания услуг, сдачи в аренду или в административных целях; и</li> <li>б) как ожидается, будут использоваться в течение какого-то срока.</li> </ul>
<b>Портфель (portfolio)</b>	Фонд или совокупность объектов имущества, принадлежащих одному юридическому лицу.
<b>Положение о практике (ПП) (practice statement (PS))</b>	Изложение высших профессиональных стандартов, которые обязаны соблюдать члены Института, представляя оценку имущества в письменной форме во всех государствах и для любых целей, к которым применимы данные стандарты.
<b>Имущество (property)</b>	Все права и интересы связанные с долей собственности на землю (вместе со зданиями и без них), установки, машины и оборудование, истощимые активы, если контекстом не предусмотрено более узкого определения. Данный термин относится и к другим активам, имеющимся в виде товарных запасов или содержащихся в незавершенном производстве, если оценка производится для целей включения ее результатов в финансовую отчетность того, чтобы включить некий цифровой показатель или показатели в финансовый отчет. «Имущество» в соответствующем контексте включает в себя и «объекты имущества».
<b>Отчет о целесообразности сделки (purchase report)</b>	Отчет, подготавливаемый для информирования заказчика о целесообразности покупки имущества, который может как включать, так и не включать Оценку.
<b>Отчет (report)</b>	Документ, представляющий заказчику результат Оценки или заключения о Ценности.
<b>Специальное допущение (special assumption)</b>	<p>Допущение, которое:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• либо требует, чтобы оценка была основана на фактах, которые существенно отличаются от тех, что имеются в наличии на дату оценки;</li> </ul>

- либо является таким, которое потенциальный покупатель (за исключением покупателя со специальным интересом) не мог, с разумной точки зрения, сделать на дату оценки, с учетом преобладающей конъюнктуры..

<b>Специальный покупатель (special purchaser)</b>	Покупатель, для которого конкретный актив обладает специальной стоимостью из-за преимуществ, получаемых за счет обладания им, но не относящихся к покупателям на рынке в целом.
<b>Специальная стоимость (special value)</b>	Сумма, превышающая рыночную стоимость и отражающая конкретные признаки актива, имеющие ценность только для специального покупателя.
<b>Специализированное имущество (specialized property)</b>	Имущество, которое редко продается на рынке отдельно от предприятия или юридического лица, частью которых оно является, что объясняется уникальностью специализированной сущности и назначения этого имущества, его конструкцией, размером, местоположением и другими факторами.  Примеры: перерабатывающие заводы, электростанции, порты, специализированное производственное оборудование, общественные здания и сооружения, церкви, музеи.
<b>Государство (state)</b>	Организованное политическое сообщество, подчиняющееся единому правительству. Для целей данных стандартов термин «государство» включает в себя понятие «страна».
<b>Экспертиза (survey)</b>	Осмотр имущества или земли для отражения конкретной информации. Экспертиза может проводиться с разными целями, например, для оценки структурного состояния, размеров, состояния почвы, качества и т.д.
<b>Синергетическая стоимость (synergistic value)</b>	Дополнительный элемент стоимости, создаваемый за счет сочетания двух и более прав, когда стоимость прав, получаемая в результате их объединения, выше, чем сумма первоначальных прав. (Используется также термин «стоимость слияния».)
<b>Условия найма (terms of engagement)</b>	Письменное подтверждение условий, которые предлагает член Института, либо условий, которые, по договоренности между членом Института и заказчиком, будут применяться к оценке, определению стоимости или заключению о ценности.
<b>Третья сторона (third party)</b>	Любая сторона, кроме заказчика, которая может быть заинтересована в оценке или ее результатах.
<b>Имущество с торговым потенциалом (trade related property)</b>	Имущество с торговым потенциалом – например, гостиницы, АЗС, рестораны, и т.д.- рыночная стоимость которого может включать активы помимо земли и зданий. Обычно эти объекты имущества продаются на рынке как операционные активы и с учетом их торгового потенциала. Также называется имуществом с торговым потенциалом.
<b>Товарные запасы (trading stock)</b>	Запасы, предназначенные на продажу в ходе обычной предпринимательской деятельности. Например, если они связаны с имуществом, землей и зданиями, то предназначены для продажи



**Оценка  
(valuation, appraisal)**

компаниями-застройщиками.

Заключение члена Института о стоимости оговоренного права или прав в отношении имущества на дату оценки, представленное в письменной форме. Если в условиях найма нет согласованных ограничений, то заключение представляется после осмотра и любых дальнейших и надлежащих исследований и наведения справок, имеющих отношение к сути данного имущества и назначению оценки.

**Ценность  
(worth)  
письменный/ в  
письменной форме  
(written/in writing)**

См. инвестиционная стоимость.

Письменные подтверждения, в т.ч. документы, передаваемые с помощью электронных средств.

## Положение о практике

### ПП 1

## Соблюдение стандартов и этические нормы

### ПП 1.1 Соблюдение данных стандартов

**Все члены Института и все фирмы во всем мире должны соблюдать данные стандарты оценки при получении любого задания, требующего оценки в письменной форме, кроме случаев, когда такое задание содержится в перечне ПП 1.2 данных стандартов, или когда, в соответствии с ПП 1.3, в конкретном случае допускается *отступление*.**

#### *Комментарий*

#### Условия применения данных стандартов

1. Все члены RICS, производящие оценку, должны следовать данным стандартам оценки в дополнение к требованиям заказчиков и всем законодательным нормам, кроме некоторых случаев, описанных в ПП 1.2. Данные стандарты одобрены Советом по практике RICS в качестве технических и обязательных для соблюдения членами Института и фирмами.
2. Кодекс поведения (членов) гласит:

4 Члены RICS должны выполнять свою профессиональную работу с должным искусством, прилежностью и усердием, и с надлежащим отношением к техническим стандартам, ожидаемым от них. ”

© Правила Поведения Членов RICS 2007

3. Несмотря на то, что Кодекс поведения относится как к *членам Института*, так и к *фирмам*, данные стандарты написаны в таком виде, в каком они относятся к *члену Института*. В тех случаях, когда необходимо применить какой-либо из стандартов к *фирме*, следует дать ему соответствующее толкование.
4. Комментарий к каждому Положению о практике считается обязательным для исполнения, если содержит требование о том, чтобы член Института осуществил определенные действия.
5. Положения, содержащиеся в приложениях, обязательны для исполнения в тех случаях, когда это указано в Положении о практике, с которым они связаны; в остальных случаях они носят рекомендательный характер.

### Положения о практике национальных ассоциаций, входящих в RICS

6. Положения о практике, опубликованные или принятые национальной ассоциацией, входящей в RICS, обязательны для исполнения в тех государствах, где они приняты. Цель национальных положений о практике в государствах, входящих в RICS, заключается в расширении или внесении поправок в данные стандарты оценки в соответствии с законодательными и нормативными требованиями конкретной страны. В случае противоречия между этими двумя видами стандартов, преимущественным правом наделяются положения о практике национальной ассоциации, которые, однако, нельзя толковать как применение менее жесткого стандарта, чем международные стандарты.
7. В тех случаях, когда *оценка* производится в отношении имущества в двух и более государствах, где приняты разные стандарты оценки, *член Института* должен согласовать с заказчиком вопрос о том, какие стандарты будут применяться при выполнении данного задания.

### Соответствие другим стандартам оценки

8. RICS признает, что *член Института* может получить задание о представлении отчета в соответствии со стандартами оценки, отличающимися от *Стандартов Оценки RICS*. Перед тем, как рассмотреть такое задание как *отступление* (ПП 1.3), члену Института следует определить, содержат ли *Стандарты Оценки RICS* такие же или более жесткие требования, и в случае положительного ответа включить в *Условия найма* и *отчет* положения о том, что:
  - оценка будет соответствовать Стандартам Оценки RICS (см. ПП 2.1 (п) и ПП 6.1 (п));
  - *Стандарты Оценки RICS* содержат такие же или более жесткие требования, чем упомянутые стандарты, что означает их соответствии упомянутым стандартам;
  - любое дополнительное условие (условия), содержащееся в данном стандарте, будет соблюдено.

### Руководства

9. *Руководства*, в отличие от положений о практике, не являются обязательными для исполнения. Они содержат описание уровня, на котором ожидается исполнение работы разумным и квалифицированным оценщиком с опытом работы в той области, к которой относится данная рекомендация.
10. Следует признать, что в некоторых ситуациях и обстоятельствах оценщик, полагаясь на свое профессиональное мастерство и суждение, не будет обязательно следовать *руководствам*. Однако если при несоблюдении *членом Института* рекомендаций возникнут вопросы в связи с его действиями, ему придется объяснить, почему он осуществил те или иные действия, и это может быть учтено при вынесении какого бы то ни было дисциплинарного взыскания.

***Контроль за соблюдением данных стандартов Оценки***

11. В качестве саморегулируемой организации, RICS – в соответствии со своим Уставом – имеет право запрашивать информацию у своих *членов* и *фирм*. Это право включает в себя и контроль за соблюдением данных стандартов оценки.
12. Описание процедур, в соответствии с которыми осуществляются такие полномочия в отношении *стандартов оценки*, содержится на сайте RICS в Интернете: [www.rics.org](http://www.rics.org).

**ПП 1.2 Исключения**

**Данные стандарты не обязательны для применения при оценке, касающейся:**

- **консультаций в ходе судебного разбирательства;**
- **арбитражного разбирательства и подобных конфликтов;**
- **консультаций при подготовке к переговорам и в ходе их проведения;**
- **внутренней оценки;**
- **некоторых видов посреднической и брокерской деятельности;**
- **предметов, имеющих антикварную или художественную ценность.**

***Комментарий***

1. Обязательное применение данных стандартов в некоторых видах консультаций по оценке не является целесообразным. Например, может возникнуть необходимость в осуществлении *оценки* в соответствии с процедурами, отраженными в законодательных положениях или договоре, или предназначенными для применения в ходе судебного разбирательства или во время переговоров. В перечисленных ниже пунктах содержатся конкретные исключения по данным стандартам. Однако *член Института* не освобождается от исполнения Кодекса поведения, причем, несмотря на необязательный характер исполнения данных стандартов для перечисленных видов деятельности, RICS считает добросовестной практикой их применение в той степени, в которой они не противоречат кругу полномочий или цели данного задания.

**Консультации в ходе судебного разбирательства**

2. *Оценки*, произведенные в преддверии дачи показаний в качестве свидетеля-эксперта на суде, в органе правосудия или комитете в ходе судебного разбирательства, связанного с вопросами, где предмет правового спора является стоимостью имущества.

3. Принятие принципов и определений для любых стандартов, относящихся к делу и реальных, может обеспечить свидетельским показаниям достоверность и помочь при перекрестном допросе. *Членам Института* рекомендуется ознакомиться с главой «Оценщик в роли свидетеля-эксперта» (*Surveyors Acting as Expert Witnesses*, см. [www.rics.org](http://www.rics.org)).
4. Данное исключение не относится к случаям, когда стоимость еще не является предметом спора – например, когда *оценка* необходима по ходу урегулирования более широкой проблемы, такой как супружеский развод.

### **Судебные решения и определения**

5. Решения и отчеты арбитражных судей, независимых экспертов и посредников, назначенных для урегулирования споров.
6. Эти вопросы исключаются, т.к. условия найма содержат обычно законодательные и другие договорные условия, которые определяют круг полномочий. Однако в тех случаях, когда член Института действует как независимый эксперт, рекомендуется следовать данным принципам в той степени, в которой они не противоречат условиям найма.
7. Членам Института, назначенным оценщиками в связи со спорами, связанными с арендной платой за имущество, используемое в коммерческих целях, следует ознакомиться с рекомендацией RICS «Оценщик в качестве третьей стороны и независимого свидетеля-эксперта при рассмотрении дел, связанных с арендной платой за имущество, используемое в коммерческих целях» (*Surveyors Acting as Arbitrators and Independent Experts in Commercial Property Rent Reviews*, см. [www.rics.org](http://www.rics.org)).

### **При переговорах**

8. Консультации по оценке, связанной с вероятными результатами текущих или будущих переговоров, или запросы по количественным показателям, на которые в связи с такими переговорами будут осуществляться ссылки. Если такие переговоры связаны с предметом, суть которого может определяться третьей стороной в виде третьей стороны суда или обычным судом, членов Института уведомляют о комментариях, содержащихся в пункте о консультационных услугах в ходе судебного разбирательства.

### **Внутренняя оценка**

9. Оценки, производимые *внутренними оценщиками* исключительно для использования внутри организации, причем ни одна из частей отчета, в т.ч. содержащая количественное значение оценки, не становится достоянием третьей стороны и не предоставляется ей. Однако оценщик обязан следовать Кодексу поведения, а принципы данных стандартов оценки должны соблюдаться везде, где это целесообразно.

***Некоторые виды посреднической и брокерской деятельности***

10. Консультационные услуги, предлагаемые в ожидании или в осуществление задания о продаже или приобретении доли имущества по ожидаемой цене, которую можно получить или уплатить, включая консультацию о том, стоит ли принять или сделать конкретное предложение. Это исключение не действует в том случае, если заказчик запрашивает отчет о целесообразности сделки, который включает в себя *оценку*.

***Предметы, имеющие антикварную или художественную ценность***

11. Отдельная оценка предметов, имеющих антикварную или художественную ценность. Это исключение не распространяется на оценку предметов, имеющих антикварную или художественную ценность, в любом из следующих случаев:
- если они являются неотъемлемой частью земельного участка или зданий, являющихся предметом оценки;
  - если они являются частью функциональной единицы, чей коммерческий потенциал должен оценен;
  - если они подпадают под определение «установки, машины и оборудование».

**ПП 1.3 Отступления**

**Ясное заявление в письменной форме о любом *отступлении* от указанного положения о практике, содержащее его подробное описание и причины, а также согласие заказчика, должно быть представлено в *отчете*. Ни при каких обстоятельствах не разрешается совершать отступления от ПП 1.1 и ПП 1.3.**

***Комментарий***

1. В тех случаях, когда *оценщик* считает, что есть особые обстоятельства, не позволяющие в должной мере или целесообразно осуществить оценку в полном соответствии с конкретным положением о практике, эти обстоятельства должны быть подтверждены заказчиком и согласованы с ним в качестве конкретного *отступления* до представления отчета.
2. Использование *базы оценки*, не имеющейся среди данных стандартов, представляет собой *отступление*, которые следует четко прописать в условиях найма и в *отчете*. Кроме того, в *отчете* должно быть указано на отличие используемой базы от наиболее близкой к ней соответствующей и признанной базы.
3. RICS и IRRV (Институт доходов, рейтинга и оценки) вправе потребовать, чтобы *член Института*, допускающий *отступление*, объяснил причины такого действия. Если же RICS или IRRV не будут удовлетворены объяснением причин или способом, которым было сделано сообщение об отступлении или описан способ его осуществления, эти две организации вправе наложить дисциплинарное взыскание.

## ПП 1.4 Квалификация оценщика

**Каждая оценка, производимая в соответствии с данными стандартами, должна быть подготовлена членом Института, обладающим должной квалификацией и несущим за нее ответственность, или под его надзором.**

### *Комментарий*

1. Считается, что квалификация специалиста достаточна для проведения им *оценки*, если он:
  - имеет соответствующее образование (профессиональную подготовку), указывающую на его квалификацию в данной области;
  - состоит членом профессиональной организации, чем подтверждает свою приверженность соблюдению стандартов поведения;
  - имеет практический опыт работы как оценщик;
  - соответствует любым правовым нормам, разрешающим проводить оценку.
2. *Члены RICS* должны добиваться определенных стандартов подготовки и квалификации и поддерживать их. Однако *члены Института* активно работают в широком диапазоне специальных областей и рынков, поэтому факт членства в RICS или IRRV сам по себе не означает наличия у специалиста необходимого опыта практической работы в области оценки в конкретной отрасли или на конкретном рынке.
3. В некоторых государствах существуют положения, согласно которым для проведения некоторых видов *оценки* необходимо пройти аттестацию или получить лицензию. Это позволяет однозначно понять, обладает ли данный член Института соответствующей квалификацией. Положения о практике национальных ассоциаций также могут содержать минимальные требования.

## ПП 1.5 Знания и практический опыт

**Для проведения *оценки* на высоком профессиональном уровне необходимо, чтобы член *Института* обладал достаточными знаниями местных, национальных и международных (по мере потребности) обстоятельств, в которых в настоящее время действует конкретный рынок, а также практическим опытом и пониманием предмета.**

### *Комментарий*

1. Если у оценщика недостаточно специальных знаний для работы на должном уровне с каким-либо аспектом заказа, ему следует определить, какая помощь ему необходима, а затем собрать и проанализировать соответствующую информацию, предоставленную другими профессионалами, такими как оценщики в данной области, экологи-исследователи, бухгалтеры и юристы.
2. Требования к уровню квалификации сотрудника могут быть удовлетворены в совокупности более чем одним оценщиком,

работающим на *фирме*, если каждый из этих оценщиков соответствует всем другим условиям данного положения о практике.

3. Если оценщик предлагает обратиться к другой *фирме* для проведения некоторых видов *оценки*, являющихся частью данного задания, следует получить согласие на это заказчика.

## ПП 1.6 Независимость и объективность

***Члены Института, производящие оценку, должны действовать независимо, добросовестно и объективно.***

### ***Комментарий***

1. Кодекс поведения гласит, что член Института всегда действует добросовестно, избегая каких бы то ни было действий и ситуаций, не совместимых с его профессиональными обязательствами.
2. *Члены Института* должны сохранять независимость и объективность при выполнении всех заданий и помнить о возможных последствиях любого конфликта интересов. Соблюдение данного положения о практике, а также ПП 1.7 (где это уместно), означает, что член Института способен утверждать: он действует как независимый оценщик.
3. Указания, касающиеся конфиденциальности, определения угроз независимости и объективности, а также определения и устранения конфликта интересов, непосредственно связанных с *оценками*, содержатся в Приложении 1.1. Если же задание о проведении *оценки* подтверждено после того, как *член Института* обнаружил возможный конфликт интересов, этот факт должен быть отражен в *условиях найма* (см. ПП 2.1).
4. Предоставляя любую информацию о зависимых отношениях в прошлом или настоящем, *члены Института* также должны помнить об условии соблюдения конфиденциальности заказчика. Такая информация обычно может быть предоставлена без раскрытия конфиденциальных данных, однако, если это невозможно, то в выполнении задания должно быть отказано.
5. К оценщику может поступить предложение о проведении оценки для обеих участвующих в предполагаемой сделке сторон. Необходимо как следует подумать и решить, стоит ли принимать такое задание. Следует учесть возможность возникновения в будущем конфликта интересов из-за расхождения интересов этих заказчиков. Если оценщик решит, что действия от имени обеих сторон нецелесообразным или неблагоразумным не является, ему следует получить согласие обеих сторон *в письменной форме* до того, как он получит вознаграждение, а в *отчете* должна быть отражена ссылка на данное согласие.
6. Объективность оценщика может оказаться под угрозой, если результаты оценки будут обсуждаться до ее официального завершения с заказчиком или другой стороной, заинтересованной в этой оценке. И хотя такое обсуждение не запрещено и даже может быть полезным как для члена Института, так и для заказчика, оценщик должен осознавать возможные



последствия подобных обсуждений для выполнения им своих основополагающих обязательств по предоставлению объективного заключения. Если подобные обсуждения имеют место, оценщику следует вести запись любых встреч и обсуждений, а если оценщик в результате этого решит внести изменения в предварительную оценку, причины такого действия должны быть подробно запротоколированы. (См. также ПП 6.11.)

### **ПП 1.7      Дополнительные критерии независимости**

**В тех случаях, когда оценка производится в целях, для достижения которых требуется установить особые критерии независимости, членам Института следует установить такие соответствующие критерии и подтвердить в условиях найма и отчете, что они (члены Института) им соответствуют.**

#### ***Комментарий***

1. Для достижения некоторых целей, правовые и нормативные акты, правила, установленные регулируемыми органами или особые условия, выдвигаемые заказчиком, могут потребовать соответствия оценщика особым критериям для обеспечения определенного уровня его независимости. Нередко эти условия заключаются в том, чтобы оценщик соответствовал этим критериям, причем используются такие термины как «независимый эксперт», «эксперт-оценщик», «независимый оценщик», «постоянный независимый оценщик» и «компетентный оценщик». Важно, чтобы оценщик подтвердил свое соответствие этим критериям на этапе принятия задания и в отчете, после чего заказчик и любая третья сторона при знакомстве с отчетом могла бы убедиться в том, что оценщик удовлетворяет этим дополнительным критериям.
2. Несмотря на то, что оценщик может соответствовать указанным критериям, связанным с конкретным заданием, общие условия ПП 1.6 остаются в силе. Все еще необходимо, чтобы оценщик определил наличие любых угроз своей независимости и объективности и принял должные меры перед тем, как принять задание.

## Примечание 1.1

### Конфиденциальность, угрозы независимости и объективности и конфликты интересов

#### 1. Вступление

- 1.1 Данное приложение содержит дополнительные указания по применению Кодекса поведения в отношении *оценок* в части конфиденциальности, угроз независимости и объективности, а также устранения конфликтов интересов, способных поставить под угрозу или под сомнение добросовестность или объективность оценщика.

#### 2. Обязанность соблюдения конфиденциальности

- 2.1 Существует общее обязательство рассматривать информацию, связанную с заказчиком, как конфиденциальную, если эта информация становится известна в результате профессиональных отношений, а не является общедоступной.
- 2.2 Риск разглашения конфиденциальной информации является существенным фактором, с которым *членам Института* следует считаться, принимая решение о том, могут ли они работать в условиях возможного конфликта. Это обстоятельство также следует учитывать в случае необходимости раскрытия некоторых подробностей причастности *члена Института* к предмету оценки. Если раскрытие информации о причастности к предмету *оценки* без нарушения обязательства о соблюдении конфиденциальности не представляется возможным, в исполнении данного задания должно быть отказано.
- 2.3 Обладание конфиденциальной информацией может привести к неразрешимому противоречию, когда передача такой информации станет нарушением первоначальной обязанности соблюдать конфиденциальность, а не передача имеющей непосредственное отношение к делу информации следующему заказчику или не использование ее в пользу этого заказчика может привести к обвинению в халатности или нарушении договора.
- 2.4 Обязанность соблюдения конфиденциальности относится не только к заказчикам, с которыми существуют коммерческие отношения, связанные с получением вознаграждения; она относится и к предыдущим заказчикам, и даже к потенциальным заказчикам. Обязанность перед заказчиком является непрерывной и постоянной. Со временем потенциальная актуальность информации и вероятность возникновения конфликта будут снижаться, однако не установлено срока, который позволял бы определить, способна ли обязанность соблюдать конфиденциальность вступить в противоречие со всеобщей обязанностью в рамках следующего задания. Главными факторами, определяющими позволительность работы от имени другого заказчика, являются суть и объем информации, но суть первоначальной работы,

срок, прошедший со времени ее осуществления, и наличие любых ограничительных факторов, связанных с первоначальным заказчиком, не утрачивают своей актуальности.

- 2.5 Например, если к члену *Института* или *фирме* поступит просьба от Компании А о предоставлении консультационных услуг, связанных с возможным приобретением Компании Б, следует внимательно проверить, проводилась ли ранее работа в пользу Компании Б. Если будет решено, что суть и сроки любой работы в пользу Компании Б в прошлом позволяют принять новое задание, следует составить подробный документ, обосновывающий такое решение. Однако если будет решено, что работа в прошлом в пользу Компании Б представляет собой конфликт интересов, вполне может быть, что от нового задания (от Компании А) придется отказаться без объяснения причин.
- 2.6 Обязанность соблюдать конфиденциальность относится также к любым ссылкам на сделки в *отчетах*, к которым могут иметь отношение соглашения о конфиденциальности.

### 3. Угрозы независимости и объективности

- 3.1 Невозможно составить полный перечень ситуаций, связанных с угрозой независимости или объективности оценщика. Однако ниже приводятся примеры того, когда оценщику обычно будет необходимо либо раскрыть информацию соответствующим образом, либо, когда считается, что любой возможный конфликт не сможет быть разрешен или урегулирован удовлетворительно – отказаться от работы:
- действие от имени покупателя и продавца имущества в одной и той же сделке;
  - действие от имени двух и более сторон, конкурирующих за благоприятную возможность;
  - проведение оценки для кредитора, когда консультационные услуги оказываются также и заемщику;
  - проведение оценки объекта имущества, оценка которого уже производилась для другого заказчика;
  - проведение оценки в пользу третьей стороны, когда отношения фирмы члена Института с заказчиком связаны с получением от последнего вознаграждений по другим статьям;
  - проведение оценки долевого участия обеих сторон в арендной сделке.
- 3.2 Степень, в которой любой из перечисленных случаев поставит под сомнение первостепенную обязанность действовать независимо и объективно, зависит от обстоятельств каждой ситуации, например, от цели *оценки*, задач заказчика и практической возможности урегулировать конфликты либо за счет раскрытия информации, либо за счет разграничения ответственности [так называемые китайские стены]. Следует учитывать и степень выгоды любых третьих сторон от проведения оценки, а также их зависимость от ее результатов. Если оценщик сомневается в том, что способен избежать или устранить

любую угрозу своей независимости, ему следует отказаться от данного задания.

#### 4. Урегулирование конфликта интересов

- 4.1 *Члены Института и их фирмы* обязаны определить наличие любого реального или потенциального конфликта интересов в ходе своей деятельности, а также должны быть убеждены в том, что они или их *фирма* действительно в состоянии урегулировать потенциальный конфликт интересов в будущем, причем обычно это делается одним из следующих двух способов:
1. если конфликт связан с собственной заинтересованностью *члена Института* в данном объекте имущества, следует предоставить соответствующую информацию заинтересованным сторонам;
  2. если конфликт связан с приверженностью разным заказчикам, следует осуществить разграничение ответственности между теми, кто работает от имени этих соответствующих заказчиков.
- 4.2 Можно действовать одним из трех способов:
1. установлено наличие неразрешимого конфликта, поэтому от задания следует отказаться;
  2. о возможном конфликте в письменной форме сообщается заказчику или заказчикам, запрашивается их согласие на способ урегулирование этого конфликта, и после того, как согласие получено, оно подтверждается в письменной форме;
  3. если конфликт или потенциальный конфликт связан со старыми заказчиками, следует позаботиться о том, чтобы сообщить старым заказчикам (в письменной форме) о нынешних обстоятельствах, а также узнать, не имеют ли они чего-нибудь против того, чтобы член Института или фирма действовала как оценщик.
- 4.3 И все же во всех случаях определение того, является ли данный конфликт неразрешимым или нет, остается ответственностью *члена Института* или *фирмы*.
- 4.4 Если установлено наличие конфликта или потенциального конфликта, следует подумать о том, принимать задания или нет. Не существует положения, запрещающего *члену Института* принимать задание при каких-либо конкретных обстоятельствах, т.к. признано, что во многих случаях конфликт или потенциальный конфликт либо не беспокоит заказчика или не имеет к нему отношения, либо может быть урегулирован.
- 4.5 Что касается действий согласно пункту 4.2.2 данного приложения, то необходимо получить согласие заказчика на предложение об урегулировании конфликта путем предоставления информации – согласно статье 2 данного приложения о возможности и сути конфликта, связанных с ним обстоятельствах и других соответствующих фактах.

- 4.6 Приняв решение о том, чтобы объяснить и попытаться добиться согласия на предложение об урегулировании конфликта, члену Института следует учесть положение и характер заказчика или предполагаемого заказчика. Заказчику, представляющему собой крупную корпорацию, будет легче дать основанное на информированности согласие, чем малому предприятию или физическому лицу, которые редко пользуются услугами профессионалов. Если же у *члена Института* есть основания полагать, что у возможного заказчика не достаточно информации по данным вопросам, чтобы можно было принять продуманное решение о последствиях любого возможного конфликта или предложениях по его урегулированию, поступивших от *члена Института*, последнему следует либо отказаться от задания, либо рекомендовать потенциальному заказчику воспользоваться консультацией другого профессионала – юриста или бухгалтера, – чтобы понять ситуацию.

## 5. Третьи стороны

- 5.1 В случае обязанности блюсти интересы третьей стороны, *член Института* должен предоставить информацию быстро и в письменной форме о любой выгоде, которую он или его *фирма* получает от назначения, и которая выходит за рамки обычного вознаграждения или получения комиссионного дохода. Проводится много *оценок*, на которые полагаются третьи стороны, и если у *члена Института* или его *фирмы* есть отношения с заказчиком или объектом имущества, приносящие другое значительное вознаграждение, об этом факте, быть может, необходимо сообщить третьей стороне или сторонам. В случаях, когда третью сторону или стороны можно определить с самого начала, требование о скорейшем предоставлении информации означает, что это следует сделать до проведения оценки, и это позволит третьей стороне выступить против назначения, если она посчитает, что независимость и объективность *члена Института* находится под сомнением.
- 5.2 Однако во многих случаях третьи стороны представляют собой группу лиц – например, акционеров какой-то компании. Предоставление информации с самого начала всем заинтересованным третьим сторонам будет, безусловно, невозможным и нецелесообразным. В таких случаях ближайшая реальная возможность предоставления информации будет связана с *отчетом* или любой опубликованной ссылкой на него. Таким образом, более серьезная ответственность ложится на *члена Института*, которому следует решить до принятия задания, согласятся ли такие третьи стороны, которые полагаются на *оценку*, с тем, что никакая связь, о которой их следует проинформировать, не поставит под сомнение объективность и независимость *члена Института*.
- 5.3 *Оценка* государственной собственности или собственности, на которую будут полагаться третьи стороны, нередко подпадает под действие законодательных и нормативных актов, и нередко существуют конкретные положения, которые должен соблюдать оценщик, чтобы считаться пригодным для предоставления по-настоящему объективного и независимого заключения. Для некоторых целей данные стандарты также могут устанавливать конкретные ограничения или условия работы оценщиков, предоставляющим консультационные услуги по оценке, если они были связаны либо с имуществом, либо со стороной, которая имела права на это имущество. Однако конкретных критериев

для большинства оценок не существует, и именно на *членах Института* лежит ответственность за то, чтобы знать о потенциальных конфликтах и других угрозах их независимости и объективности.

**Принцип строгого разграничения функций («Китайские стены»)**

5.4 В RICS существуют жесткие положения о минимальных стандартах, которые должны соблюдать организации, проводя разделение между консультантами, действующими от имени заказчиков, чьи интересы вступают в конфликт. Любое разграничение функций должно быть достаточно жестким, чтобы не было малейшей возможности передачи информации через разделительные линии. Подход здесь самый жесткий: «разумных мер» для реального разграничения ответственности явно недостаточно. Соответственно, любое строгое разграничение функций, установленное и согласованное с имеющим отношение к делу заказчиком, должно обеспечить ситуацию, при которой:

- от имени заказчиков, чьи интересы вступают в конфликт, должны действовать разные сотрудники. Стоит отметить, что это положение относится и к секретарскому, и к вспомогательному составу;
- такие сотрудники или группы сотрудников должны быть физически разделены, т.е. они, по меньшей мере, должны находиться в разных частях здания, а лучше – в разных зданиях;
- любая информация, каким бы образом она ни хранилась, не должна быть доступна «другой стороне» никогда, а если она имеется в письменной форме, то должна храниться в безопасном, отдельном и закрывающемся на замок месте в соответствии с требованиями начальника по надзору или другого независимого руководителя фирмы старшего звена;
- начальник по надзору или другой независимый руководитель фирмы старшего звена должен проследить за строгим разграничением функций и его поддержанием, пока это разделение действует, принимая надлежащие меры и вводя контрольные механизмы для обеспечения реальности этого разграничения. Начальник по надзору не должен никак быть связан ни с одним из этих заданий, но иметь достаточно полномочий в организации, чтобы ничто не связывало его действия;
- на фирме должны проводиться соответствующие программы образования и подготовки по принципам и практике, связанным с урегулированием конфликтов интересов.

5.5 Принцип строгого разграничения функций вряд ли даст результат без серьезной работы по планированию, т.к. его работа должна стать неотъемлемой частью корпоративной культуры данной *фирмы*. Поэтому менее крупным фирмам и подразделениям будет тяжелее – а подчас и просто невозможно – этот принцип соблюдать.

## ПП 2

### Соглашение об условиях найма

#### ПП 2.1 Подтверждение условий найма

Члены Института обязаны всегда в письменной форме и до выпуска какого-либо отчета подтвердить условия, в соответствии с которыми будет производиться *оценка*. Ниже приводится минимальный перечень этих условий:

- а) информация о заказчике;
- б) цель *оценки*;
- в) объект *оценки*;
- г) оцениваемые права;
- д) тип *имущества* и способ его использования или классификации заказчиком;
- е) база или базы *оценки*;
- ж) дата *оценки*;
- з) данные о любой существенной связи или заявление об отсутствии какой-либо прежней связи;
- и) при необходимости, заявление о положении оценщика;
- к) в отдельных случаях указать валюту, в которой производится оценка;
- л) любые *допущения, специальные допущения, оговорки, любые особые указания или отступления*;
- м) диапазон исследований, проводимых *членом Института*;
- н) суть и источник информации, которой будет пользоваться *член Института*;
- о) любое согласие на публикацию или связанные с ней ограничения;
- п) любые ограничения или освобождение от ответственности сторон, кроме заказчика;
- р) подтверждение того, что *оценка* будет произведена в соответствии с данными Стандартами;
- с) основа для расчета вознаграждения;

**т) описание процедуры разбора жалоб, имеющейся у члена Института или у фирмы, с предоставлением экземпляра ее описания по требованию;**

**у) положение о том, что оценка может проводиться под контролем в соответствии с нормативами Института, касающимися поведения и дисциплинарного регламента.**

### Комментарий

1. Дальнейшие указания по минимальному перечню условий содержатся в Приложении 2.1.
2. Обычно условия найма согласовываются между заказчиком и оценщиком при первом получении задания и его принятии (первоначальное подтверждение задания). Однако общепризнано, что вознаграждение за *оценку* может быть связано как с отдельным объектом имущества, так и с портфелем имущества, поэтому и диапазон, в котором можно подтвердить минимальный перечень условий найма, может различаться.
3. Совершенно необходимо ко времени завершения *оценки*, но до выпуска *отчета*, ознакомить заказчика со всеми имеющими отношение к делу вопросами, которые должны быть документально оформлены соответствующим образом. Это позволит исключить ситуацию, когда отчет содержал бы исправления к первоначальным *условиям найма*, а заказчику об этом не было бы известно.
4. Фирмы могут иметь *условия найма*, составленные по стандартной форме, или же постоянные *условия найма*, включающие в себя некоторые из минимального перечня условий, содержащихся в данном положении. У оценщика может возникнуть необходимость внести поправки в такую форму, относящиеся к вопросам, пояснения к которым будут сделаны позднее.
5. Члену Института необходимо обсудить и согласовать диапазон исследований и *допущений*, соответствующих данной ситуации и цели *оценки*, и убедиться в том, что любые *допущения* или *специальные допущения*, которые должны войти в *отчет*, отражены в *условиях найма*. Члену Института следует провести исследования в той мере, которая будет достаточной для понимания предмета, с которым связано задание.
6. Так как разногласия могут возникнуть даже через много лет после завершения *оценки*, важно сделать все, чтобы соглашение между сторонами было исчерпывающе отражено в документации.
7. Методические указания по *допущениям*, применимым к большинству *оценок*, содержатся в Приложении 2.2.

## ПП 2.2 Специальные допущения

**В случаях, когда необходимо применить *специальные допущения*, чтобы в достаточной степени произвести для заказчика необходимую оценку (оценки), эти допущения следует согласовать и подтвердить заказчику в**



**письменной форме до того, как будет выпущен отчет. Специальные допущения разрешаются только в случаях, когда их можно разумно назвать реальными, уместными и обоснованными в отношении конкретных условий данной оценки.**

#### **Комментарий**

1. Для того, чтобы член Института и заказчик в полной мере понимали суть согласованного *специального допущения*, члену Института необходимо убедиться в том, что оно подтверждено в письменной форме заказчику до того, как выпущен *отчет*.
2. Член Института может включить в *отчет* какой-нибудь комментарий или оценку, связанную с вероятностью материализации данного *специального допущения*. Например, *специальное допущение* о том, что получено разрешение на застройку земельного участка, должно было бы показать, как отразятся на стоимости любые новые условия, которые могут быть установлены.
3. Если заказчик требует произвести *оценку* исходя из *специального допущения*, которое член Института считает нереальным, последний может отказаться от выполнения такого задания.
4. Указания по *специальным допущениям* содержатся в Приложении 2.3.

### **ПП 2.3 Ограничения рынка и стоимость при вынужденной продаже**

**Если член Института или заказчик считает, что в оценке может быть отражено реальное или ожидаемое ограничение по продаже, данные об этом ограничении должны быть согласованы и описаны в условиях найма. Термин «стоимость при вынужденной продаже» применять запрещено.**

#### **Комментарий**

1. Если какое-то имущество не может быть свободно или в достаточной степени представлено на рынке, то это, скорее всего, отрицательно повлияет на его цену. Перед тем, как принять задание, связанное с консультацией о том, каковы могут быть последствия данного ограничения члену Института следует выяснить, связано ли это с неотъемлемым признаком данного имущества или его доли, подвергаемой оценке, или же с конкретными обстоятельствами заказчика.
2. При установлении наличия неотъемлемого ограничения, существующего на *дату оценки*, обычно существует возможность определить степень его влияния на стоимость. Это ограничение следует описать в условиях найма, однозначно указав, что оценка будет производиться на этой основе. Может быть уместной альтернативная оценка при специальном допущении, что этого ограничения не было на дату оценки, что позволит показать его воздействие.
3. Следует уделить особое внимание ситуации, когда неотъемлемого ограничения не существует на дату оценки, но его появление предсказуемо вследствие конкретного события или ряда событий. И, как

альтернативный вариант, заказчик может обратиться с запросом о том, чтобы оценка производилась на основании конкретного ограничения по продаже. В таких случаях оценка производится при специальном допущении о том, что данное ограничение возникло на дату оценки. Конкретная суть этого ограничения – или запрета – должна быть описана в условиях найма. Может быть уместным и производство оценки без специального допущения, чтобы показать воздействие данного ограничения в том случае, если оно возникнет.

4. Вынужденная продажа происходит тогда, когда конкретный продавец находится под давлением, т.к. должен продать имущество в определенный срок, например, из-за необходимости получить деньги или погасить обязательство к определенному сроку. «Вынужденный» характер продажи означает, что продавец действует в соответствии с внешними правовыми и коммерческими факторами, и ограничение во времени не является предпочтением данного продавца. Природа этих внешних факторов и последствия не совершения продажи так же важны при определении цены, которую можно получить, как и установленный временной срок. Оценщик может оказать помощь продавцу в определении цены, которую следует принять в условиях вынужденной продажи, но это будет коммерческим суждением, отражающим *ценность* имущества для данного конкретного продавца. Любое соответствие цены, получаемой в результате вынужденной продажи, *РС* является случайным; такую оценку заранее произвести невозможно. Поэтому, несмотря на возможность оказания консультационных услуг по вероятной стоимости в условиях вынужденной продажи, сам термин «вынужденная продажа» использовать не следует.
5. *Специальное допущение*, относящееся лишь ко временному сроку реализации без указания причин такого срока, не представляет собой обоснованного допущения. Без ясного понимания причин такого ограничения, оценщик не сможет определить степень его возможного влияния на вероятность продажи имущества, торговые переговоры и возможную цену, а, значит, и не сумеет предоставить содержательную консультацию. Дальнейшие методические указания по *специальным допущениям* и условиям вынужденной продажи содержатся в Приложении 2.3.

## ПП 2.4 Информация ограниченного доступа

**В случаях, когда член Института получает запрос на оценку на основе информации ограниченного доступа, следует согласовать суть данного ограничения, а также возможное влияние данного ограничения на оценку, и представить это в письменной форме заказчику до того, как оценка появится в форме отчета.**

### *Комментарий*

1. Заказчик может обратиться за услугой в сокращенном варианте, например, когда ограниченный срок подготовки отчета не позволит установить все факты, которые в нормальных условиях можно было бы установить в результате осмотра, сделав обычные запросы или произведя *оценку* с помощью Автоматизированной модели оценки (АМО).

2. Допустимо, что иногда заказчик может обратиться с просьбой об оказании услуг такого свойства, но *члену Института* вменяется в обязанность обсудить требования и потребности заказчика до представления отчета. Такие задания принято называть оценки с внешним осмотром или без осмотра..
3. Член Института должен решить, является ли подобное ограничение разумным с учетом цели, ради которой требуется такая оценка. Член Института может рассмотреть возможность принятия такого задания при определенных условиях – например, если оценка не будет опубликована или если ее содержание не будет передано третьим сторонам.
4. Если *член Института* считает невозможным производство *оценки* даже в сокращенном варианте, от такого задания следует отказаться.
5. В случае принятия такого задания, *член Института* должен четко объяснить, что суть таких ограничений, любые вытекающие из них *допущения* и их влияние на точность *оценки* будут описаны в Отчете. (См. также ПП 6 – *Отчеты от оценке.*)

### ПП 2.5 Повторная оценка без осмотра

**Повторная оценка без осмотра имущества, которое уже подвергалось оценке членом Института или фирмой, не должна производиться, пока *член Института* не убедится в отсутствии каких бы то ни было существенных изменений в физических признаках данного имущества или сущности его местоположения, произошедших после последнего осмотра.**

#### *Комментарий*

1. Известно, что у заказчика может быть необходимость в *оценке* его *имущества* в регулярные интервалы времени для обновления данных, и при этом нет необходимости постоянно проводить осмотры. Если *член Института* уже проводил осмотр данного *имущества*, а заказчик подтвердил отсутствие существенных изменений в физических признаках данного *имущества* и его местоположения, допускается проведение повторной оценки. *Условия найма* должны отразить факт применения данного *допущения*.
2. *Оценщик* должен получить от заказчика информацию об изменении арендного дохода от объектов инвестиционного имущества и любых других существенных изменениях в нефизических признаках каждого объекта имущества, таких как условия аренды, разрешительная документация, правовые уведомления и пр.
3. Если заказчик сообщает о наличии каких бы то ни было существенных изменений, или если *оценщик* из других источников узнает о том, что такие изменения могли иметь место, член Института должен произвести осмотр *имущества*. Несмотря на любые изменения в *имуществе*, срок между осмотрами зависит от профессионального суждения *оценщика*, которому, среди прочих факторов, следует учесть тип данного имущества и его местоположение.

4. *Оценщик* может принять решение о неуместности проведения повторной оценки без осмотра вследствие существенных изменений, истечения определенного срока и других причин. Но даже в этом случае *оценщик* вправе принять данное задание, если заказчик подтвердит в письменной форме и до получения *отчета*, что повторная оценка без осмотра нужна ему исключительно в целях внутреннего управления, и что никакой передачи информации третьим сторонам не будет. Об этой позиции должно быть однозначно заявлено в *отчете*, где должно быть указано, что данный *отчет* не подлежит опубликованию.

## ПП 2.6 Экспертиза оценок

**Члену Института не следует составлять экспертное заключение по оценке, произведенной другим оценщиком, которое станет достоянием гласности или будет опубликовано, пока у члена Института не будет всех фактов и информации, которые использовал первый оценщик.**

### *Комментарий*

1. Данное положение относится к ситуации, в которой оценщику предоставляют *Отчет об оценке*, составленный другим оценщиком, и просят сделать **экспертное** заключение, которое заказчик может использовать, чтобы публично поставить под сомнение первоначальную *оценку*. Например, одна из сторон, участвующих в принудительном поглощении, пожелает заказать отчет с критикой *оценки*, сделанной по заказу другой стороны, вместо того, чтобы подготовить отдельную, независимую *оценку*.
2. Если второй оценщик не владеет в полной мере информацией о задании, полученном первым оценщиком, и не знаком с фактами, о которых знает первый, то подготовленное в таких условиях заключение может не только ввести в полное заблуждение *третьи стороны или лица*, но и неоправданно подорвать репутацию первого оценщика.
3. Важно проводить четкое различие между критическим заключением об *оценке* или аудитом *оценки* и независимой *оценкой имущества*, содержащейся в *отчете* другого оценщика.
4. *Члены Института* могут надлежащим образом принимать участие в составлении заключений по документации, проведении аудита процедур, изучении материалов, использованных в поддержку данных *оценок* (в т.ч. выборочных *оценок* по выборке объектов имущества) и обсуждении с другими оценщиками их подходов к производству *оценки*. Но если такое заключение составляется в целях, отличных от внутренних целей заказчика, *члену Института* следует серьезно подумать перед тем, как разрешить делать ссылки на результаты своей работы в опубликованном документе или проспекте.

## Приложение 2.1

### Достижение договоренности об условиях найма

#### 1. Введение

- 1.1 Широкий диапазон целей, для которых заказчиком требуется консультация в области *оценки*, причем степень знакомства заказчиков с данной областью бывает самой разной - от глубокого понимания рынка *недвижимости* до полного незнания рынка, терминологии и концепций, используемых оценщиками.
- 1.2 Члену *Института* следует убедиться в том, что он понимает потребности и требования заказчика в полной мере, и осознавать, что в некоторых ситуациях члену *Института*, быть может, придется направить заказчика в сторону выбора наиболее оптимального в данных обстоятельствах совета. Даже в самой необычной ситуации заказчику можно предоставить адекватную консультацию в соответствии с данными стандартами за счет применения надлежащих *специальных допущений*.
- 1.3 Член *Института* может разработать контрольный перечень вопросов, которые следует задать заказчику или обсудить с ним, причем от ответов на эти вопросы может зависеть последующее изучение или составление отчета членом *Института*. В каждом случае в документации члена *Института* должно быть четко описано то, в чем достигнуто согласие, и отражены причины любых ограничений, *специальных допущений* и *отступлений*.
- 1.4 Члену *Института* следует помнить о положениях его страхового полиса о возмещении убытков, а в случае сомнения – обратиться за разъяснениями к страховой компании до того, как принять задание.

#### 2. Указания по минимальному перечню условий найма

Названия разделов в первом столбце совпадают с названиями разделов в ПП2.1.

Раздел	Комментарий
(а) Информация о Заказчике	<p>Нередко просьба о проведении <i>оценки</i> поступает от представителя заказчика, и член <i>Института</i> должен убедиться в том, что заказчик определен верно. Это особенно важно в случаях когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• просьба поступает от директоров компании, в то время как в роли заказчика выступает сама компания, а директора имеют отдельный правовой статус;</li> <li>• <i>оценка</i> требуется в кредитных целях, и хотя заказана заемщиком, отчет может быть подготовлен для</li> </ul>

	кредитора, т.е. истинного заказчика.
(б) Цель оценки	<p><i>Оценки</i> производятся в самых разных целях, поэтому <i>члену Института</i> необходимо иметь эту информацию, чтобы принять надлежащую <i>базу оценки</i>.</p> <p>Если заказчик отказывается назвать <i>цель оценки</i>, а <i>член Института</i> готов такую <i>оценку</i> произвести, заказчику следует сообщить в письменной форме, что факт этого отказа будет отражен в <i>отчете</i>. В таком случае <i>отчет</i> не должен быть опубликован или стать достоянием <i>третьих сторон или лиц</i>.</p> <p>Если речь идет о производстве <i>оценки</i>, содержащей специальные допущения, в условиях должно быть сказано, что она не может быть использована в целях, отличных от изначально согласованных с заказчиком.</p>
(в) Объект оценки	<p>Когда речь идет об <i>оценке</i> одного объекта имущества, определить его обычно не составляет труда. Трудности могут возникнуть, например, в случаях, когда нет четко обозначенных границ. Оценщик должен убедиться в том, что подобные вопросы решены до составления отчета.</p> <p>Когда дело касается оценки нескольких объектов имущества или целого их портфеля, следует обратиться к Руководству 3, где говорится об определении имущества.</p> <p>Если дело не касается оценки доли имущества, являющегося частью действующего юридического лица, то принято исключать из <i>оценки</i> торговое оборудование, машины и установки, мебель и прочее оборудование, хотя эти вопросы тоже следует обсудить с заказчиком. Указания по <i>оценкам</i>, связанным с торговлей, и нематериальным активам содержатся в Руководстве 1.</p> <p>В отношении имущества, находящегося в аренде может возникнуть необходимость определить любые улучшения, осуществленные арендаторами, и прояснить, следует ли учитывать их при продлении или пересмотре договора аренды, и решить, способны ли они привести к требованию компенсации со стороны арендатора, когда он освободит данный объект имущества.</p> <p>Необходимо согласовать с заказчиком любые установки, машины и оборудование, которые будут оцениваться отдельно. Указания по определению <i>установок, машин и оборудования</i> содержатся в Руководстве 2.</p> <p>Если <i>оценка установок, машин и оборудования</i> производится одновременно с <i>оценкой</i> земельной права на землю крайне важно, чтобы оценщик <i>установок, машин и оборудования</i> сотрудничал с оценщиком земельной доли, чтобы убедиться в том, что подобные вопросы не будут упущены или</p>

	продублированы в <i>оценке</i> .
(г) Доля имущества, в отношении которой производится оценка;	Всегда следует помнить о том, что оценивается всегда именно право собственности на <i>имущество</i> или иное <i>имущественное</i> право. <i>Члену Института</i> следует согласовать с заказчиком долю – или право– имущества, которая должна быть подвергнута оценке.
(д) Тип <i>имущества</i> и как оно используется или классифицируется заказчиком	<p>Так как в отношении разных типов <i>имущества</i> применяются разные подходы к <i>оценке</i> и <i>допущения</i>, <i>члену Института</i> важно выяснить не только о каком типе <i>имущества</i> идет речь, но и показать, как оно используется и классифицируется заказчиком. Ниже приводятся примеры различных классов и категорий <i>имущества</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности или право аренды;</li> <li>• занимаемые собственником;</li> <li>• используемое в инвестиционных целях;</li> <li>• <i>специализированное имущество</i>;</li> <li>• <i>имущество</i> для конкретных целей (земля с полезными ископаемыми или объекты для утилизации отходов).</li> </ul> <p>Соглашение также содержит описание формата, в котором должна быть представлена <i>оценка</i> портфелей. Указания по этой теме содержатся в Руководств 3.</p>
(е) База или базы <i>оценки</i>	<i>Члену Института</i> следует указать, какую базу или базы оценки он будет использовать в отчете. Для определенных целей и классов <i>имущества</i> в данных положениях указано, что применяется конкретная база. В других случаях выбор правильной базы или баз оценки является сугубо профессиональным делом <i>члена Института</i> .
(ж) Дата <i>оценки</i>	Дата <i>оценки</i> должна быть согласована с заказчиком. Следует согласовать конкретную дату, т.к. допущение о том, что это будет дата <i>отчета</i> , не приемлемо.
(з) Предоставление информации о любой существенной связи с предметом оценки или заявление о том, что никакой существенной связи не было	<p>При рассмотрении степени любой существенной связи, будь то прежней, нынешней или возможной в будущем, оценщик должен учитывать требования ПП 1.</p> <p>При отсутствии любой прежней существенной связи необходимо подготовить соответствующее положение.</p>
(и) При необходимости, заявление о	Для некоторых целей, оценщика могут попросить объявить, действует ли он как <i>внутренний оценщик</i> или как <i>внешний</i>

<p>положении оценщика</p>	<p><i>оценщик.</i></p> <p>В случаях, когда оценщик должен выполнять дополнительные требования, применяются ПП 1.7.</p> <p>В некоторых государствах стандарты национальной ассоциации могут требовать раскрытия определенной информации в <i>условиях найма</i>. Оценщику также следует указать, что дополнительная информация о положении оценщика, как было сказано, может содержаться в <i>отчете</i>. (См. Приложение 6.1(и).)</p>
<p>(к) В отдельных случаях указать валюту, в которой производится оценка</p>	<p>Если есть вероятность, что <i>оценку</i> придется выразить в валюте, отличной от валюты страны, где находится <i>имущество</i>, то следует согласовать базу обменного курса.</p>
<p>(л) Любые допущения, специальные допущения, оговорки, особые указания и отступления</p>	<p>Крайне редко <i>оценка</i> в отчете не содержит прямых или косвенных <i>допущений</i>. Даже если эти <i>допущения</i> из разряда тех, которые обычно делаются в ходе <i>оценки</i> для данной конкретной цели, заказчику следует сообщить, что оценщик произведет <i>оценку</i> и подготовит <i>отчет</i> именно на этой основе.</p> <p>Многие допущения предназначены для того, чтобы ограничить ответственность оценщика в тех случаях, когда проведение исследования в полной мере не представляется возможным или не является целесообразным в соответствии с заданием. Но даже в этом случае, если о них заранее не сообщили заказчику, или если заказчик не согласился с ними, они не имеют юридической силы.</p> <p>Дальнейшие указания по <i>допущениям</i> и <i>специальным допущениям</i> содержатся в Приложениях 2.2 и 2.3.</p> <p>На любые <i>отступления</i> от положений о практике, которые, по мнению члена Института, являются необходимыми и оправданными в данных обстоятельствах, обязательно должны быть сделаны ссылки. (См. ПП 1.3 «<i>Отступления</i>».)</p>
<p>(м) Диапазон исследований, проведенных членом <i>Института</i></p>	<p>Описание диапазона исследований оценщика содержится в ПП 5 «<i>Исследования</i>». Во избежание недоразумений, считается хорошей практикой согласовать с заказчиком или, по меньшей мере, сообщить ему о диапазоне предполагаемой работы, определив диапазон обязанностей члена <i>Института</i> по получению и проверке информации, которая может быть существенной.</p> <p>Если заказчик пожелает ограничить диапазон исследований члена Института, следует применить ПП 2.4.</p>
<p>(н) Суть и источник информации, которой будет</p>	<p>Если заказчик собирается представить информацию, имеющую отношение к <i>имуществу</i>, или если он дает задание члену Института получить такую информацию у третьей</p>



<p>пользоваться <i>член Института</i></p>	<p>стороны или третьего лица, то соглашение о том, что оценщик может полностью положиться на эту информацию следует отразить в <i>условиях найма</i>.</p>
<p>(о) Требование о согласии <i>члена Института</i> на публикацию</p>	<p><i>Члены Института</i> обязаны записать в <i>условиях найма</i>, что для любой репродукции или публичной ссылки на <i>оценку</i> или <i>отчет</i> требуется получить их согласие заранее и в письменной форме. См. ПП 6.12, где содержится более полное объяснение.</p>
<p>(п) Любые ограничения ответственности или ее полное исключение в отношении любых сторон, кроме заказчика</p>	<p>Ограничения действительны лишь в случаях, когда заказчику сообщено о них заранее.</p> <p><i>Члену Института</i> следует иметь ввиду, что любая страховка на случай обвинений в халатности в соответствии с полисом страхования профессиональной ответственности может требовать наличие у оценщика конкретной квалификации, а также включения определенных ограничительных положений в каждый <i>отчет</i> и <i>оценку</i>. В таком случае следует повторить соответствующие слова, кроме случаев, когда страховая компания соглашается либо на внесение изменений, либо на полный отказ от исков.</p> <p>Иногда <i>оценка</i> производится в таких целях, при которых исключение ответственности третьих сторон или лиц либо запрещено законом, либо неприемлемо для заказчика или внешнего регулирующего органа. Во многих случаях может оказаться предпочтительным исключить любое ограничение ответственности, а не включать положение, предназначенное специально для распространения ответственности на конкретную группу или категорию <i>третьих сторон или лиц</i>. Решение этого вопроса зависит от коммерческого суждения члена Института.</p> <p>Если заказчик является кредитором, этот кредитор может входить в группу кредиторов или, предоставляя кредиты под имущество, может продавать права требования на части этого кредита другим кредиторам. Несмотря на то, что положение по ограничению в отношении третьих сторон или лиц может представлять собой некоторую защиту, оценщик может подвергаться риску из-за обязанности соблюдать интересы неизвестных <i>третьих сторон или лиц</i>. Поэтому представляется разумным – особенно при <i>оценке</i> по кредитам, связанным с коммерческим имуществом, - чтобы члены Института к обычному положению об ограничениях добавили еще и положение о том, что в случае предложения связать кредит с объектами <i>имущества</i> в группа кредиторов, заказчик обязуется уведомить об этом оценщика, чтобы согласовать ответственность, которая ложится на называемые впоследствии стороны.</p>
<p>(р) Подтверждение того, что <i>оценка</i> будет произведена в соответствии с</p>	<p>При ссылке на данные стандарты их название должно приводиться полностью: <i>Стандарты Оценки RICS</i>, издание шестое. Такое подтверждение включает в себя любое</p>

<p>данными Стандартами</p>	<p>положение в соответствии с ПП 1.1.8.</p> <p>Наличие согласованных <i>отступлений</i> от данных стандартов должно быть отражено в данном подтверждении, а их подробное описание содержится в информации, которая требуется в соответствии с пунктом (л), приведенном выше.</p>
<p>(с) Основа для расчета вознаграждение</p>	<p>Сумма гонорара – вопрос, который решается вместе с заказчиком, если, конечно же, нет установленных уровней вознаграждения, рекомендуемой внешней организацией и обязательной для соблюдения обеими сторонами. RICS не публикует рекомендуемых уровней вознаграждения.</p>
<p>(т) Описание процедуры разбора жалоб, имеющейся у члена <i>Института</i> или у фирмы, с предоставлением экземпляра ее описания по требованию</p>	<p>Данное требование включено для того, чтобы подчеркнуть необходимость соблюдения Кодекса поведения RICS.</p>
<p>(у) Положение о том, что оценка может быть подвергнута RICS проверке на предмет соответствия нормативам Института, касающимся поведения организации и дисциплинарного регламента</p>	<p>Цель данного положения – привлечь внимание заказчика к возможности проверки оценки на предмет соответствия данным стандартам.</p> <p>Указания по работе режима контроля, включая вопросы конфиденциальности, содержатся на сайте <a href="http://www.rics.org">www.rics.org</a>.</p>

## Приложение 2.2

### Допущения

#### 1. Введение

- 1.1 *Допущение* представляет собой предположение, которое принимается как истинное. Оно включает в себя факты, обстоятельства и ситуации, оказывающие влияние на предмет *оценки* или подход к ней, которые, как было согласовано, не требуют проверки со стороны оценщика в ходе процесса *оценки*. Допущения делаются в случаях, когда оценщик может обоснованно признать нечто истинным и не требующим специального исследования.
- 1.2 *Допущение* нередко связано с ограничением диапазона исследований или наведения справок, которые он должен осуществлять. Поэтому *допущения*, которые, вероятно, попадут в *отчет*, должны быть согласованы с заказчиком и включены в *условия найма*.
- 1.3 Определение *рыночной стоимости* (см. ПП 3.2) тоже включает в себя различные *допущения*, поэтому в данном Приложении говорится о других *допущениях*, которые могут пожелать сделать члены Института.
- 1.4 Если после осмотра или исследования оценщик посчитает, что согласованное заранее с заказчиком *допущение* оказалось неуместным или же должно стать *специальным допущением*, то переработанные *допущения* и подход к ним следует обсудить с заказчиком до завершения *оценки* и представления *отчета*.

#### 2. Информация и указания по допущениям

Информация и указания представляются по следующим допущениям:

- а) право;
- б) состояние зданий;
- в) коммунальные услуги;
- г) планировка (зональное распределение);
- д) уровень загрязненности и вредные вещества; и
- е) вопросы окружающей среды.

Данный перечень не является полным, поэтому следует внимательно определить допущения, которые, быть может, необходимо сделать для выполнения конкретного задания. «Стандартных» допущений, которые можно было бы не включать, не существует.

**(а) Право**

Оценщик должен владеть информацией о существенных деталях права, подвергающейся оценке. Эта информация может выражаться в виде краткого изложения, полученного у заказчика или третьих сторон или лиц, или экземпляров соответствующих документов. Однако при отсутствии текущего подробного отчета о правовом статусе, полученного у юристов заказчика, оценщик обязан сообщить, какую информацию он использовал и какие *допущения* сделал, например, что помимо всего, содержащегося в полученной информации, сделано допущение об отсутствии обременений, связанных с правом собственности на имущество.

Для того чтобы помочь заказчику в обстоятельствах, являющихся исходными для *оценки* или заключения, оценщику может быть необходимо сделать *допущения* в связи с толкованием правовых документов. При этом следует учитывать, что толкование правовых документов – дело юристов, а оценщику следует заявить, что сделанные *допущения* должны быть проверены юридическими консультантами заказчика, и что никакая ответственность и никакие обязательства не будут приняты за истинное толкование права собственности заказчика на данное имущество. Если этого сделано не будет, то оценщик принимает на себя не меньшее бремя, чем то, что закон возлагает на правомочного юриста в том случае, когда юридическая консультация предоставляется в прямой или косвенной форме.

**(б) Состояние зданий**

Даже при наличии соответствующей квалификации, оценщик обычно не проводит экспертизу технического состояния здания, чтобы подробно узнать о любых недостатках или плохом состоянии этого здания. Но, с другой стороны, было бы не правильно, если бы оценщик оставил без внимания явные недостатки, способные повлиять на стоимость – кроме случаев, когда по этому вопросу согласовано *специальное допущение*. Поэтому оценщику следует однозначно заявить, что осмотр не представляет собой экспертизу технического состояния здания, и определить рамки своей ответственности по проведению исследования и представлению замечаний по структуре и любым недостаткам. Кроме того, следует указать, что делается допущение о том, что здание (здания) находится в хорошем состоянии, кроме отдельно указанных дефектов.

**(в) Инженерия и коммуникации**

Наличие и рабочее состояние инженерии и коммуникаций в здании и любые связанные с ней *установки, машины и оборудование*, нередко оказывают заметное влияние на стоимость. Обычно подробное исследование выходит за рамки такой *оценки*, и оценщику следует установить имеющиеся источники информации и степень их надежности при осуществлении *оценки*. Обычно достигается соглашение о *допущении*, что система коммунальных услуг, а вместе с ней - средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют дефектов.

**(г) Градостроительное планирование (зонирование территории)**

Оценщику следует выяснить, имеются ли на данное имущество соответствующие разрешения, связанные с имеющимися зданиями и их использованием, а также существуют ли у государственных органов намерения или предложения, способные положительно или отрицательно повлиять на

стоимость. Обычно такая информация находится в открытом доступе, но бывают случаи, когда получение окончательной информации связано с задержками и расходами. Оценщику следует указать, какие исследования предлагается провести или какие допущения предполагается сделать в тех случаях, когда подтверждение информации не является целесообразным в контексте данной *оценки*.

***(д) Уровень загрязненности и вредные вещества***

Обычно оценщик не обладает должной квалификацией, чтобы давать консультации по сути загрязнения и вредных веществ, а также по рискам, связанным с ними, и по издержкам, связанным с их удалением. Однако если оценщик уже обладает информацией о данной местности и имеет опыт работы с оценкой *имущества* подобного типа, вполне логично, что от него могут ожидать комментариев о возможности загрязнения и возможном влиянии этого на стоимость и пригодность для продажи. Поэтому оценщику необходимо установить рамки исследований, которые будут проведены, и любые источники информации и допущения, которые будут при этом использованы.

Более подробные указания по загрязнению содержатся в публикации RICS *Contamination and Environmental Matters – their implications for property professionals* («Загрязнение, вопросы экологии среды и их значение для профессионалов по работе с имуществом»).

***(е) Вопросы окружающей среды Вопросы внешней среды***

Некоторые виды *имущества* испытывают на себе влияние факторов внешней среды, которые являются неотъемлемыми признаками либо самого имущества, либо окружающей местности, и способны влиять на оценку доли данного *имущества*. Среди примеров – добыча полезных ископаемых или оборудование сетей электропередач. Подробный комментарий по этому влиянию выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, но присутствие таких объектов – или их потенциальное присутствие – нередко можно установить в ходе осмотра с целью *оценки*, причем как путем обычного наведения справок, так и за счет знания местности. Оценщику следует объявить о рамках, ограничивающих диапазон исследований, а также о допущении, которое будет сделано в связи с вопросами внешней среды.

## Приложение 2.3

### Специальные допущения

#### 1. Вступление

1.1 В данном приложении содержится информация о *специальных допущениях*.

1.2 Ниже приводятся примеры ситуаций, при которых может оказаться уместным сделать *специальные допущения*:

- ситуация, в которой от специального покупателя поступила заявка или ожидается ее поступление;
- ситуация, обстоятельства которой таковы, что подвергающаяся оценке права не может быть свободно и открыто выставлена на рынке;
- изменение в прошлом физического состояния *имущества*, когда оценщику приходится допустить, что этих изменений не было;
- неизбежные изменения физического состояния *имущества*, когда, к примеру, построено новое здание или уже существующее здание находится на ремонте или подвергается сносу; или
- ожидаемое изменение в способе заселения или ведения торговли на данном объекте *имущества*.

1.3 Ниже приводятся некоторые примеры *специальных допущений*:

- разрешение на застройку получено, или будет получено (в т.ч. изменение способа использования) для данного объекта имущества;
- здание или другой предлагаемый объект построен в соответствии с определенным планом или техническим заданием;
- объект *имущества* претерпел определенные изменения (например, было изъято оборудование);
- объект *имущества* свободен, когда, на самом деле, на дату оценки он занят;
- этот объект сдан в аренду на определенных условиях, когда, на самом деле, на дату оценки он свободен;
- обмен происходит между сторонами, когда у одной или нескольких из них есть особый интерес, и когда дополнительная стоимость – или «*синергетическая стоимость*» - создается в результате слияния этих интересов.

#### 2. Оценки, отражающие реальное или ожидаемое рыночное ограничение

- 2.1 Ниже в качестве примеров приводятся некоторые признаки, неотъемлемые в *имуществе* и способные сделать невозможной открытую или надлежащую его реализацию на рынке:
- подвергающаяся оценке права доля находится под контролем доли, принадлежащей третьей стороне, а не содействие этой третьей стороны при любой продаже рассчитывать невозможно;
  - подвергающаяся оценке права доля может быть объектом ограничения права собственности или ограничительных обязательств, не позволяющих продажу на открытом рынке, например, как в случае ограничения задания или преимущественного права на покупку;
  - может оказаться, что *установки, машины и оборудование* придется вывести из состава арендованного имущества с кратковременным уведомлением по мере приближения срока аренды или лишения права на аренду.
- 2.2 Не следует смешивать рыночное ограничение с вынужденной продажей. Ограничение может привести к вынужденной продаже, но ограничение может существовать и без возникновения обстоятельств, при которых владельцу придется совершить продажу. Поэтому следует внимательно относиться к определению и формулировке любого *специального допущения*.
- 2.3 Кроме как в исключительных случаях, вынужденная продажа *имущества*, находящегося в полной собственности, вероятна только если на конкретного продавца будет наложено денежное взыскание, если это *имущество* не будет реализовано в течение срока, слишком короткого для получения рыночно обоснованной цены. Оценщик должен в полном объеме понимать природу такого взыскания или другого коммерческого ограничения, относящегося к продавцу, чтобы предоставить разумную консультацию о том, как это может повлиять на ожидаемую цену. Эта цена будет отражать конкретные обстоятельства продавца, поэтому она, скорее, является заключением о *ценности*, чем *оценкой*.
- 2.4 Широко распространено заблуждение, что на слабом рынке или при падении цен недостаточно заинтересованных продавцов, и что вследствие этого большинство операций на рынке происходит в результате «вынужденных продаж». Соответственно, и оценщиков могут попросить дать консультацию по вынужденной продаже, исходя из этого. Вряд ли подобный аргумент заслуживает внимания, т.к. он подразумевает, что оценщику предлагается не обращать внимания на проявления рыночной конъюнктуры. В комментарии к *рыночной стоимости* ясно сказано, что стимулом для добровольного продавца является желание продать по оптимальным условиям рынка после того, как он ознакомился с ценами на рынке, какими бы эти цены ни были. Оценщику следует быть внимательным и не принимать заданий на такой основе, объясняя при этом заказчикам, что при отсутствии ограничения, действующего как на имущество, так и на продавца, в качестве базы следует применять *рыночную стоимость*.
- 2.5 В условиях депрессии на рынке, значительная доля продаж может приходиться на продавцов, которые вынуждены продавать – например, управляющих конкурсной массой и конкурсных кредиторов, но обычно

такие продавцы обязаны добиваться наилучшей цены в данных обстоятельствах и не могут навязывать нереальные условия продажи или ограничения по своему усмотрению. Обычно подобные продажи осуществляются в соответствии с определением *рыночной стоимости*.

### 3. Поврежденный объект имущества

3.1 Ниже приводятся примеры *специальных допущений* в случаях с поврежденным объектом имущества:

- рассмотрение объекта *имущества* в качестве восстановленного (с учетом любых возмещений страховых убытков);
- оценка земельного участка без имеющихся улучшений с разрешением на проектирование с условием использования по нынешнему назначению; или
- переоборудование или перепланировка для использования по другому назначению, отражающая перспективу получения необходимых для проектирования разрешений.

### 4. Имущество торгового назначения

4.1 В случае с связанным с торговлей *имуществом* (см. Р 1), могут применяться следующие *специальные допущения*:

- торговые счета и документация не будут доступны потенциальному покупателю, и он не будет на них полагаться;
- компания занимается торговлей, когда на самом деле это не так;
- компания закрыта, когда на самом деле она занимается торговлей с использованием данного объекта имущества;
- материально-производственные запасы удалены, или же предполагается, что они – на месте, хотя это не так;
- лицензии, согласования, сертификаты и разрешения, необходимые для торговой деятельности с использованием данного объекта имущества, утрачены или подвергаются опасности;
- компания будет и дальше торговать на нынешних условиях, включая любые связи с арендодателем по поставкам спиртных напитков, игровых аппаратов и других товаров и услуг; или
- в *оценке* будут отражены минимальные издержки по замещению всех составляющих потенциала услуг данного объекта *имущества* владельцу доли имущества, в отношении которой производится оценка, причем сюда может быть включена маржа, полученная за счет долгосрочных оптовых поставок товаров и предоставления услуг.



## 5. Общие замечания

- 5.1 Учет реконструкции и ремонта, осуществленных в соответствии с договором аренды, может вызвать необходимость в принятии *специального допущения*.
- 5.2 Принятие некоторых из данных *специальных допущений* может создать условия для применения определения «*рыночная стоимость*». Они особенно уместны, когда заказчик является кредитором, а *специальные допущения* используются для того, чтобы продемонстрировать возможное влияние изменившихся обстоятельств на стоимость *имущества* как обеспечения.
- 5.3 В случаях, когда *оценки* производятся для *финансовой отчетности*, из обычной *базы оценки* исключается любая дополнительная стоимость, связанная со *специальными допущениями*. Однако при наличии такого специального допущения, ссылка на него должна содержаться в любом опубликованном упоминании (см. ПП 6.13).

## ПП 3

### База оценки

#### ПП 3.1 База оценки

**Члену Института следует определить базу оценки, наиболее подходящую для каждой оценки, по которой будет составлен отчет.**

##### *Комментарий*

1. Для многих целей, связанных с оценкой, данные стандарты устанавливают *базу* или базы оценки, являющиеся наиболее подходящими.
2. *База оценки* содержит основополагающие принципы измерения, необходимые для *оценки*. *База оценки* – не является описанием, используемой методики или состояния *актива*, участвующего в предполагаемой сделке. Обычно *база оценки* описывает суть предполагаемой сделки, отношения и мотивацию сторон, а также степень доступности актива на рынке.
3. Почти всегда возникает необходимость сочетать *базу оценки* с соответствующими *допущениями* или *специальными допущениями*, в которых описаны положение или состояние актива на дату оценки. Характерное *допущение* может касаться занятости данного объекта, как в случае с «рыночной стоимостью с учетом договора аренды». Характерное *специальное допущение* может быть связано с тем, что имущество претерпело изменения каким-то определенным образом, как в случае с «рыночной стоимостью при *специальном допущении*, что работы завершены». Использование *допущений* и *специальных допущений* подробно описано в Приложении 2.3.
4. Для большинства целей оценки надлежащим является использование одной из *баз* признанных Международными стандартами оценки и определенных среди данных стандартов, в сочетании с любыми необходимыми *допущениями* и *специальными допущениями*. RICS не поощряет использование *базы*, не признанной данными стандартами, но если для конкретного задания не существует подходящей и признанной *базы*, члену Института следует дать четкое определение принимаемой *базы*, а в *отчете* объяснить, почему ни одна из признанных данными стандартами база оценки не считается подходящей. Члены Института должны иметь в виду то, что использование любой неизвестной или специальной *базы оценки* без весомой причины может привести к нарушению требования, в соответствии с которым отчет об оценке не должен быть двусмысленным или вводить в заблуждение (см. ПП 6.1).

5. В данные стандартах признаются следующие базы оценки:
- рыночная стоимость (см. ПП 3.2);
  - рыночная арендная плата (см. ПП 3.3);
  - *ценность* (инвестиционная стоимость) (см. ПП 3.4); и
  - справедливая стоимость (см. ПП 3.5).
6. Чаще всего требуется база, связанная с *рыночной стоимостью*. Она заключается в описании обмена между сторонами, которые не связаны друг с другом и действуют на рынке свободно, при этом она не учитывает никакие изменения цен, вызываемые *специальной стоимостью* или *синергетической стоимостью*, поэтому эта база представляет цену, которая, скорее всего, будет установлена на *имущество* при самых разных обстоятельствах. *Рыночная арендная плата* использует похожие критерии для определения суммы регулярного платежа, но не некой одноразовой суммы.
7. Однако член Института может на законных основаниях получить задание о предоставлении консультаций по оценке, основанных на других критериях, и тогда подходящими могут оказаться другие *базы оценки*. Заказчику может потребоваться консультация о стоимости конкретного объекта *имущества*, а это может означать, что оценщику придется принять во внимание другие критерии, имеющие отношение именно к этому заказчику, а не использовать те, что применяются на рынке в целом. Это будет связано с определением *ценности* имущества для данного заказчика. Можно использовать *справедливую стоимость* (кроме как в контексте МСФО), когда оценщик должен дать определение цены, которая была бы справедливой при обмене между двумя конкретными сторонами, и при этом не обязательно отказываясь от критериев, которые не будут воспроизводиться на более широком рынке, например, когда *специальная стоимость* и *синергетическая стоимость* будут влиять на эту цену.
8. Важно иметь в виду, что эти базы оценки не обязательно взаимно исключаемы. *Ценность* объекта *имущества* для конкретной стороны или *справедливая стоимость* объекта *имущества* при обмене между двумя конкретными сторонами может совпадать с *рыночной стоимостью*, несмотря на использование разных критериев оценки.
9. При использовании баз, отличных от *рыночной стоимости*, можно получить стоимость, которую нельзя получить ни при реальной продаже, ни при продаже на рынке в целом. Существует положение МСО 2, согласно которому оценщик обязан провести четкое различие между *допущениями*, которые отличаются или служат дополнением тем, что надлежало бы использовать при оценке *рыночной стоимости*. Описание характерных допущений, которые могут отличаться от тех, что присутствуют в оценке рыночной стоимости, содержится под соответствующим заголовком.

## ПП 3.2. Рыночная стоимость

**Оценки, произведенные на основе рыночной стоимости (РС), включают в себя определение и концептуальную структуру, принятую Международным комитетом по стандартам оценки.**

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

© МКСО 2007 .

**Концептуальная Структура, опубликованная в Международном стандарте оценке 1**

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

### 3.2.1 «Расчетная денежная сумма...»

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

### 3.2.2 «...За которую состоялась бы обмен имущества ...»

указывает на то обстоятельство, что стоимость имущества является предполагаемой величиной, а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок ожидает совершения сделки на дату оценки при соблюдении всех прочих условий, входящих в определение *рыночной стоимости*.

### 3.2.3 «... На дату оценки ...»

выражает требование, чтобы предполагаемая величина *рыночной стоимости* относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может

оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на ту или иную прошлую или будущую дату. Это определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны..

#### **3.2.4 «...Между заинтересованным покупателем ...»**

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

#### **3.2.5 «...И заинтересованным продавцом ...»**

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

#### **3.2.6 «...В результате коммерческой сделки».**

означает, что между сторонами нет никаких особых или специальных взаимоотношений (например, отношения между материнской и дочерней компанией или между собственником и арендатором), которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента *специальной стоимости* (определение которой дано в п. 3.8 МСО 2). Предполагается, что сделка по *рыночной стоимости* должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо.

#### **3.2.7 «...После проведения надлежащего маркетинга ...»**

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

выставления предшествует дате оценки.

**3.2.8 «...При которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо ...»**

означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, расчетливо, стремясь достичь наилучшей, с точки зрения его позиции в сделке, цены. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении ретроспективных суждений, выражаемых на более позднюю дату. Необязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает имущество в условиях рынка с падающими ценами по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент.

**3.2.9 «...И без принуждения ...».**

означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но не одну из сторон не заставляют совершить сделку.

3.3 *Рыночную стоимость* следует понимать как стоимость имущества, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

© МКСО 2007 МСО 1 параграфы 3.2 и 3.3

**Комментарий**

1. База *рыночной стоимости* является международно-признанным определением. Она представляет собой сумму, которая содержалась бы в гипотетическом договоре о продаже на дату оценки. Оценщику следует убедиться в том, что во всех случаях *база* четко прописана как в задании, так и в *отчете*.
2. В *рыночной стоимости* не учитывается ипотека, долговые обязательства и прочие взыскания на данный объект *имущества*.
3. Из концептуальной структуры в МСО, ссылка на которые содержится выше (пункт 3.2.1), следует, что любой элемент *специальной стоимости*, которая оплачивается реальным *специальным покупателем* на дату оценки, должен быть исключен из оценки *рыночной стоимости*. *Специальная стоимость* включает в себя *синергетическую стоимость*, известную также как *стоимость слияния*.
4. В МСО приводится следующее объяснение *специальной стоимости* и *синергетической стоимости*:

*Специальная стоимость* может возникнуть, когда актив имеет признаки, которые делают его более привлекательным для определенного покупателя или для ограниченной категории покупателей, чем для общности покупателей на рынке. Эти признаки могут включать физические, географические, экономические или юридические характеристики актива. Рыночная стоимость требует игнорирования любого элемента специальной стоимости, поскольку на любую заданную дату предполагается, что имеется лишь некоторый заинтересованный покупатель, а не конкретный заинтересованный покупатель.

*Синергетическая стоимость* может быть типом *специальной стоимости*, которая возникает в особом случае, когда происходит объединение двух или большего числа активов, в результате чего создается новый актив, который имеет более высокую стоимость, чем сумма стоимостей у активов по отдельности.

Когда сообщается *специальная стоимость*, ее нужно всегда четко отличать от рыночной стоимости.

© МСКО 2007 МСО 2 параграфы 6.6 6.7 6.8

5. Несмотря на это общее исключение *специальной стоимости*, при котором цена, предлагаемая потенциальными покупателями на рынке, в целом отражает ожидание изменения обстоятельств данного объекта *имущества* в будущем, данный элемент «ожидания роста стоимости» отражается в *рыночной стоимости*. Ожидание дополнительной стоимости, которая будет создана или получена в будущем, может оказать влияние на *рыночную стоимость*, например, в следующих случаях:
  - возможность застройки, когда в настоящее время нет разрешения на такую застройку; и
  - возможность возникновения синергетической стоимости за счет слияния с другим имуществом или долями в этом же *имуществе* в какой-то момент в будущем.
  
6. При использовании рыночной стоимости в отношении *к установкам, машинам и оборудованию*, слово «*актив*» может употребляться вместо слова «*имущество*». Кроме того, оценщику следует объявить, в связи с этим определением, какие из следующих дополнительных *допущений* были сделаны:
  - о том, что *установки, машины и оборудование* прошли оценку как единое целое на месте их эксплуатации; или
  - о том, что *установки, машины и оборудование* прошли оценку с условием их вывоза с занимаемой площади за счет покупателя.

Дальнейшая информация об *установках, машинах и оборудовании*, в т.ч. и о характерных дальнейших *допущениях*, которые могут быть уместны в определенных случаях, содержится в Р 2 и МСО Р 3 (установки, машины и оборудование).

7. В случаях, когда *имущество* включает в себя землю с полезными ископаемыми или подходящую для утилизации отходов, может возникнуть необходимость в *допущениях*, которые отражали бы либо потенциал использования таким способом, либо – если земля уже используется таким образом – любой возможный в будущем способ использования, который является надлежащим. Дальнейшая информация о подходе к оценке в таких случаях содержится в Р 4.
8. Если имущество является личным имуществом, может возникнуть необходимость в том, чтобы толковать рыночную стоимость таким образом, как она относится к разным секторам рынка. Дальнейшая информация по оценке такого типа содержится в Р 4 и 5 МКСО.

### ПП 3.3 Рыночная арендная плата

**В оценках на основе *рыночной арендной платы* (РАП) используется определение, принятое Международным комитетом по стандартам оценки.**

*Рыночная Арендная Плата*: расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах объекта имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В тех случаях, когда указывается размер рыночной арендной платы, следует также приводить «надлежащие условия» аренды, которые отражает эта арендная плата.

© МКСО, МР- 2, параграф 3.1.9.1

#### *Комментарий*

1. Определение рыночной арендной платы – это то же, что и определение рыночной стоимости (РС), но с заменой «заинтересованного покупателя» и «заинтересованного продавца» на «заинтересованного арендодателя» и «заинтересованного арендатора» при дополнительном допущении о том, что аренда совершается на «надлежащих условиях аренды». Данное определение следует применять в соответствии с концептуальной структурой РС, описанной в ПП 3.2, вместе со следующим дополнительным комментарием:

#### **1.1 «... добровольным арендодателем и добровольным арендатором ...»**

Изменение в описании сторон просто отражает суть данной сделки. Добровольный арендодатель обладает теми же признаками, что и добровольный продавец, а добровольный арендатор – теми же признаками, что и добровольный покупатель, за исключением слова «цена» в толковании в комментарии к РС, которое следует заменить словом «аренда», слова «продавать», которое следует заменить на «сдавать в аренду», и слова «покупать», которое следует заменить на слово «брать в аренду».



## 1.2 «... надлежащие условия аренды ...»

Величина РАП зависит от условий предполагаемого договора аренды. Обычно соответствующие условия аренды отражают существующую практику на рынке, где находится данное имущество, хотя для определенных целей может понадобиться включение специальных условий. Такие вопросы, как срок аренды, частота пересмотра арендной платы, а также ответственность сторон за техническое обслуживание и регулярные расходы будут влиять на РАП. В некоторых государствах правовые нормативные факторы могут или ограничивать условия, которые возможно будет согласовать, или влиять на действие условий договора. Там, где это необходимо, это следует учитывать. Поэтому оценщикам следует четко прописать основные условия аренды, которые принимаются при предоставлении РАП.

Если на рынке принято при сдаче в аренду осуществлять платеж или делать уступку одной стороной другой стороне в качестве льготы для принятия аренды, и если это отражено в общем уровне согласованных арендных платежей, то РАП тоже следует выразить на такой основе. Суть устанавливаемой льготы должна быть изложена оценщиком вместе с принимаемыми условиями аренды.

Рыночная арендная плата обычно используется для обозначения суммы, за которую может быть арендовано пустующий объект имущества или за которую сданное в аренду имущество может быть передано в аренду по истечении текущей аренды. РАП не является подходящей базой для установления суммы арендной платы, подлежащей уплате согласно положению о пересмотре суммы арендной платы при аренде, где следует использовать существующие определения и допущения.

## ПП 3.4 Ценность и инвестиционная стоимость

**При оценках, основанных на ценности или инвестиционной стоимости, следует принять определение, установленное Международным комитетом по стандартам оценки:**

*Ценность* или Инвестиционная стоимость представляет собой: «Стоимость имущества для конкретного владельца, инвестора или класса инвесторов при установленных инвестиционных или производственных целях. »

© МКСО 2007

### Комментарий

1. Несмотря на то, что *ценность* в некоторых условиях может быть равной сумме, которую можно получить от продажи данного актива, эта стоимость имеет отношение к конкретной стороне и, по сути, отражает выгоду, получаемую от владения данным активом, и поэтому не обязательно связана с гипотетическим обменом. Она может отличаться от *рыночной стоимости*.
2. Примером *ценности* может служить стоимость инвестиционного имущества для конкретной стороны, которая может пожелать проанализировать потенциальную прибыльность этого имущества по

собственным инвестиционным критериям, а не по тем, что преобладают на рынке.

3. При оценке *ценности* вероятно применение *допущений* или критериев, отличных от тех, что делаются при оценке *рыночной стоимости* того же *имущества*. Характерным примером является использование нормы прибыли, указанной заказчиком, а не определенной на рыночной основе. Такие критерии, относящиеся к конкретному объекту, оценщику следует отразить в отчете, как и то, что содержащаяся в нем стоимость не является *рыночной стоимостью*, см. ПП 6.13.

### ПП 3.5 Справедливая стоимость

Для оценок на основе справедливой стоимости принимается определение, установленное Международным комитетом по стандартам оценки.

**Справедливая стоимость – «Сумма, на которую можно обменять актив или за которую можно погасить обязательство между осведомленными и добровольными сторонами, участвующими в коммерческой сделке.**

© МКСО, МПО 2, пункт 3.2

#### Комментарий

1. *Справедливая стоимость* отражает цену, о которой бы разумно договорились две конкретные стороны при обмене актива. Несмотря на то, что эти стороны могут быть не связаны друг с другом и вести переговоры на коммерческих сделках, данный актив не обязательно представлен на более широком рынке, а цена, по которой достигнута договоренность, может отражать конкретные преимущества (или недостатки), которые право владения дает сторонам, а не рынку в целом.
2. Примерами справедливой стоимости может служить цена, о которой договорились владелец и арендатор при отказе от права на аренду или продлении аренды, или же цена передачи акций в частной компании.
3. *Справедливая стоимость* является также и основой измерения, требуемой или разрешенной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и ее применение осуществляется в соответствии с конкретными дополнительными условиями, которые означают, что обычно она приравнивается к *рыночной стоимости* (см. ПП 4.1 и Приложение 6.3 – «Отчет об оценках в соответствии с МСФО»).
4. В МСО 2 отмечается:

6.2 Применение Справедливой стоимости в соответствии с бухгалтерскими стандартами обсуждается в МПО 1. В бухгалтерских стандартах Справедливая стоимость обычно соответствует рыночной стоимости.

6.3 Справедливая стоимость - более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет соответствовать той, которая получаемая на рынке в общем, будут случаи, когда определение Справедливой стоимости

потребуется учета вопросов, которые должны игнорироваться при определении рыночной стоимости.

6.4 Обычное применение Справедливой стоимости состоит в том, чтобы определить цену, которая является справедливой для пакета акций в бизнесе, когда определенные синергии между двумя конкретными сторонами могут означать, что цена, которая является справедливой для них, отличается от цены, которая могла бы быть получена на более широком рынке. Напротив, рыночная стоимость требует пренебрегать любым элементом специальной стоимости, примером которой служит синергетическая стоимость.

6.5 Справедливую стоимость можно отличить от рыночной стоимости и для других целей. Справедливая стоимость требует определения цены, которая является справедливой между двумя конкретными сторонами, принимая во внимание соответствующие преимущества или неудобства, которые каждая из них получит от сделки.

© IVS 2007 MCO 2 параграфы 6.2 - 6.5

5. При определении *справедливой стоимости* для любой цели, кроме включения в *финансовую отчетность*, скорее всего, будут использоваться *допущения* или критерии, которые отличаются от тех, что были бы сделаны при определении *рыночной стоимости* того же *имущества*. Характерным является пример, когда в *справедливой стоимости* может отражаться *синергетическая стоимость*, возникающая при обмене между двумя конкретными сторонами, но которой не возникло бы при продаже на рынке в целом. Оценщику следует указать на такие *допущения* или критерии в *отчете*, как и на то, что содержащаяся в отчете стоимость не является *рыночной стоимостью* (см. ПП 6.13).

## ПП 4

### Применение

**ПП 4.1 Оценка для *финансовой отчетности*, подготовленные в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), производится в соответствии с Международным применением оценки 1 (МПО 1) МКСО.**

#### *Комментарий*

1. МКСО публикует МПО 1 как часть Международных стандартов оценки. В них содержится информация о следующих Международных стандартах финансовой отчетности:

- IAS 2 (Имущество для целей продажи);
- IAS 16 (Основные средства);
- IAS 17 (Аренда);
- IAS 36 (Обременение Активов);
- IAS 40 (Инвестиционное Имущество);
- IAS 41 (Сельское Хозяйство);
- IFRS (МСФО) 3 (объединение предприятий); и
- IFRS (МСФО) 5 (основные средства, удерживаемые для продажи и прекращенных операций).

В Приложении 6.3 содержатся дальнейшие указания о применении МПО 1.

2. *Оценки* в отчетах следует отражать по *рыночной стоимости*. Любые *допущения* или оговорки при применении *рыночной стоимости* следует обсудить с юридическим лицом и отразить в отчете.

3. Несмотря на то, что в соответствии с МПО 1 оценщик отражает в отчете *рыночную стоимость*, юридическое лицо, в соответствии с требованиями МСФО, должно отразить актив по его *справедливой стоимости*. Для упрощения этой задачи для юридического лица и содействии ему в раскрытии информации, требуемой в соответствии с IAS 16 и IAS 40, в *отчете* должна содержаться следующая информация:

- о дате (пере)оценки (см. ПП 2.1 (ж));
- о том, является ли оценщик внешним или внутренним оценщиком (см. ПП 1.6 и 1.7);

- о методологии и существенных *допущениях*, сделанных при определении *рыночной стоимости* (см. ПП 6.1 (е) и (л), ПП 2.4 и ПП 6.4 – 6.7);
  - в соответствии с IAS 16: о том, в какой степени оценка стоимости производилась на основе цен, наблюдаемых на активном рынке или в ходе недавних рыночных коммерческих сделок, а в какой определялась за счет применения других методов (см. Приложение 6.1 (р));
  - в соответствии с IAS 40: о методологии и существенных допущениях, использованных при определении стоимости инвестиционного имущества, в т.ч. и изложение того, использовалась ли в поддержку определения справедливой стоимости рыночная информация, или же она в большей степени зависела от других факторов (которые будут изложены юридическим лицом) ввиду специфики имущества и отсутствия сопоставимых данных о рынке (см. Приложение 6.1 (с)).
4. В случае, когда *оценка* произведена в соответствии с МПО 1, это должно быть отражено в отчете.

## ПП 4.2 Оценка для целей залога

**Оценка для целей залога производится в соответствии с Международным применением оценки 2 МКСО (МПО 2).**

### *Комментарий*

1. МПО 2 публикуется МКСО как часть Международных стандартов оценки. В нем содержатся требования к оценке и перечисляются требования к применению в отношении различных типов имущества.
2. В применении сказано, что оценки для кредитования под обеспечение обычно производятся на основе *рыночной стоимости*, если в законодательстве или нормативных актах не оговорено иначе.
3. Специализированное имущество может вообще не иметь рыночной значимости, кроме как являясь частью предприятия, предназначенного на продажу, и связанного с ним, поэтому оно может не подходить для определения его стоимости в качестве обеспечения. В таком случае оценщика могут попросить произвести *оценку* земли в соответствии с ее нынешним способом применения, но оценщику следует избегать дальнейшего вовлечения.
4. Крупные банки и другие кредиторы следуют правилам, ограничивающим общую сумму выдаваемого кредита как определенную долю их активов. Это понятие известно под термином «коэффициент платежеспособности». В международном контексте Базельский Комитет по Банковскому Надзору принял Соглашение – Базельское Соглашение II, в котором указаны минимальные коэффициенты платежеспособности для кредитных учреждений и принципы расчета этих коэффициентов. Их исполнение обеспечивается законодательством стран, а в Европейском Союзе – Директивами ЕС. Оценка активов, которые являются обеспечением, полученным кредитором, используется при расчете коэффициента платежеспособности.

5. В Соглашении Базель-II о Размере Капитала указано, что для определения стоимости для целей залога, представляющего собой коммерческую недвижимость, может применяться один из двух следующих подходов к оценке, к которым применяются разные критерии риска:
  - *Рыночная стоимость* активов, используемых в качестве обеспечения, или
  - Ипотечная стоимость
6. Ипотечная стоимость представляет собой инструмент долгосрочной оценки риска. Он как таковой не является базой оценки, т.е. не служит определению стоимости в предполагаемой сделке на конкретную дату. Ипотечная стоимость при сдаче в аренду применяется банками в ряде стран Европы. В Приложении 4.1 содержится пояснительный документ, подготовленный Европейской Ипотечной Федерацией.
7. Подробное применение ипотечной стоимости может различаться по государствам, и перед тем, как принять задание о расчете ипотечной стоимости, члену Института следует убедиться в том, что ему известны любые соответствующие требования национального законодательства, в т.ч. и любые ограничения по поводу того, кто имеет право осуществлять такую работу. Например, ипотечная стоимость широко применима в ФРГ, где специалист, осуществляющий расчет ипотечной стоимости, должен быть сертифицирован в соответствии с правилами данной страны и применять методологию, содержащуюся в нормативах федерального уровня.

### ПП 4.3 Оценка активов государственного сектора для финансовой отчетности

**Оценка активов государственного сектора для финансовой отчетности производится в соответствии с Международным применением оценки 3 МКСО (МПО 3).**

#### *Комментарий*

1. МПО 3 публикуется МКСО как часть Международных стандартов оценки. В нем содержатся требования к оценке и рассматриваются требования по применению в тех случаях, когда в государственном секторе применяются стандарты СМСУГС Международной федерации аудиторов.
2. *Активы* государственного сектора – это такие активы, которые принадлежат и/или находятся под контролем государственных или квази-государственных учреждений и используются для предоставления товаров и услуг населению. Принципы, применяемые к оценке активов государственного сектора, практически не отличаются от тех, что применяются к любым другим *активам*.
3. Законодательные, нормативные, учетные или юридические положения могут содержать требования о видоизменении данного применения в некоторых странах или при определенных обстоятельствах. Любое отступление в силу таких обстоятельств должно получить отражение и ясное объяснение в *отчете*

## Приложение 4.1

# Доклад Европейской Ипотечной Федерации об ипотечной стоимости

### Введение

Данное приложение, представляющее собой текст пояснительной записки, подготовленной Европейской Ипотечной Федерацией, представлено исключительно для ознакомления. RICS не несет никакой ответственности за его содержание, и данный документ не представляет собой ни обязательные для исполнения, ни одобренные указания.

<b>Ипотечная стоимость</b>	
1.	Ипотечная стоимость может использоваться в секторе финансовых услуг в кредитовании под обеспечение недвижимостью. Ипотечная стоимость позволяет установить долгосрочный устойчивый лимит стоимости, который учитывается при принятии решений внутри банков в процессе выдачи кредитов (например, соотношение кредита и стоимости, структура погашения, срок кредита) или управления рисками.
2.	Ипотечная стоимость упрощает определение того, является ли предоставленное в качестве обеспечения имущество достаточным для обеспечения кредита в долгосрочной перспективе. С учетом того, что ипотечная стоимость должна определять стоимость имущества на долгий срок, подход к ее определению нельзя объединить в одну группу с другими подходами к оценке, используемыми для определения рыночной стоимости на установленную дату.
3.	Кроме того, ипотечная стоимость может использоваться как инструмент управления рисками в случаях, когда: <ul style="list-style-type: none"><li>– действуют положения об обязательном уровне капитала в кредитных учреждениях в соответствии с принципами Базель-I и Базель-II;</li><li>– финансирование ипотечных кредитов осуществляется за счет облигаций, обеспеченных недвижимостью;</li><li>– наблюдается развитие продуктов рынка капитала, превращающих недвижимость и обеспечение в виде недвижимости в коммерческие активы (например, ценные бумаги с ипотечным обеспечением).</li></ul>
4.	Подробное определение ипотечной стоимости содержится в законодательстве, Директивах и дополнительных нормативах каждой отдельной страны.
5.	Под ипотечной стоимостью подразумевается стоимость имущества, определенная оценщиком, проводящим оценку будущей реализуемости

данного объекта имущества, принимая во внимание долгосрочные и устойчивые аспекты данного объекта имущества, общую и местную конъюнктуру, а также текущие и возможные альтернативные способы использования данного имущества. Спекулятивные факторы не должны учитываться при определении ипотечной стоимости. Ипотечную стоимость следует отразить в документах ясно и прозрачно.

6. Все признанные в мире методы оценки применяются и в отношении ипотечной стоимости в зависимости от типа имущества и особенностей рынка (исторических, правовых и т.д.), на котором находится данный объект имущества. Это:

- сравнительный метод;
- доходный метод;
- метод амортизированных затрат замещения.

7. Практическая трактовка приведенного выше определения заключается в том, что для долгосрочной обоснованности ипотечной стоимости требуется выполнение определенного ряда этапов, направленных на исключение влияния непродолжительных колебаний и временных рыночных тенденций. При определении ипотечной стоимости, оценщику следует рассмотреть следующие ключевые вопросы:

- Будущей реализуемости и привлекательности данного имущества следует дать точную и разумную оценку. Категория времени выходит за рамки краткосрочного рынка, охватывая долгосрочный период.
- Обязательно следует принять во внимание долгосрочные устойчивые признаки данного имущества, такие как качество его местоположения, конструкции и распределения площади. Это должно быть возведено в принцип.
- В части определения уровня устойчивой доходности, доход от аренды следует рассчитать на основании прошлых и нынешних долгосрочных рыночных тенденций. Не следует учитывать неясные факторы, связанные с возможным повышением доходности в будущем.
- Применение коэффициента капитализации также основано на долгосрочных тенденциях рынка и исключает любые краткосрочные ожидания доходов от инвестиций.
- Оценщику следует применять минимальные нормы амортизации управленческих затрат и капитализации арендной платы.
- Если величина ипотечной стоимости рассчитывается с помощью сравнительных значений или амортизационных затрат замещения, устойчивость сравнительных значений следует принимать во внимание путем учета, при необходимости, соответствующих дисконтов.



– Обычно ипотечная стоимость основана на текущем способе использования данного имущества. Ипотечная стоимость рассчитывается исходя из более выгодного альтернативного способа использования только в определенных случаях, например, при наличии доказанного намерения отремонтировать данное имущество или изменить способ его использования.

– Другие требования, касающиеся, например, соблюдения национальных стандартов, прозрачности, содержания и ясности изложения, служат дополнением к правовой основе расчета ипотечной стоимости.

8. Между рыночной стоимостью и ипотечной стоимостью существуют серьезные различия: рыночная стоимость признана на международном уровне для определения стоимости имущества в данный момент времени. Она определяет цену, которую можно получить за имущество на дату оценки, несмотря на то, что эта стоимость может очень быстро измениться и стать неактуальной. В отличие от рыночной стоимости ипотечная стоимость используется для получения долгосрочной устойчивой стоимости, определяющей степень пригодности данного имущества как обеспечения для ипотечного кредита независимо от колебаний рынка и на более стабильной основе. Она показывает величину, которая обычно ниже рыночной стоимости, что позволяет ей выдерживать краткосрочные колебания на рынке и, в то же время, точно отражать скрытые долгосрочные тенденции рынка.

©Европейская Ипотечная Федерация, 2006 г.

## ПП 5

### Исследования

#### ПП 5.1 Осмотры и исследования

**Осмотры и исследования всегда следует проводить в объеме, необходимом для получения оценки, которая в профессиональном отношении является достаточной для достижения своей цели.**

##### *Комментарий*

1. При выработке *условий найма* оценщику следует согласовать степень, в которой рассматриваемый объект (объекты) *имущества* будет осмотрен и исследован. При осмотре *имущества* степень его исследования на месте будет в каждом случае различна в зависимости от типа имущества, цели *оценки* и *условий найма*, согласованных с заказчиком.
2. Оценщик, соответствующий критериям ПП 1.2, хотя он может и не быть экспертом в этом отношении, будет знаком со многими из вопросов, затрагивающими либо тип объекта имущества, либо его местоположение. В случае если проблема или потенциальная проблема, способная повлиять на стоимость, вполне очевидна в результате осмотра данного *имущества* и окрестности или в результате регулярного наведения справок, необдуманное *допущение* со стороны оценщика о том, что такой проблемы не существует, может серьезно ввести в заблуждение.
3. Заказчик может обратиться с просьбой или дать согласие на *допущение* о том, что никаких проблем не существует. Если в результате осмотра оценщик посчитает, что такое *допущение* не было сделано потенциальным покупателем, оно становится *специальным допущением*, и его следует рассматривать как таковое (см. ПП 2.3). Однако редко случается, чтобы эти вопросы можно было бы оставить без внимания, и при обнаружении негативных факторов на месте, способных повлиять на *оценку*, следует известить о них заказчика до того, как будет опубликован *отчет*.
4. В случае договоренности о том, что осмотры и исследования могут быть ограничены, вполне вероятно, что *оценка* будет производиться на основе информации ограниченного доступа, и тогда применяется ПП 2.4.
5. Многие факторы, выявляемые в ходе осмотра, могут влиять на то, как рынок воспринимает стоимость данного *имущества*. Вот некоторые из них:
  - а) особенности окружающей территории, а также наличие коммуникаций и объектов, влияющих на стоимость;
  - б) характеристики имущества;

- в) размеры и площадь земли и зданий;
- г) конструкции любых зданий и их примерный возраст;
- д) способы использования земли и зданий;
- е) описание помещений;
- ж) описание оборудования и коммуникаций;
- з) конструкция, отделка и улучшения;
- и) любые установки, машины и оборудование, которые составляют неотъемлемую часть здания;
- к) видимая степень потребности в ремонте и общее состояние;
- л) вопросы окружающей среды;
- м) состояние почвы отличное от нормального, добыча полезных ископаемых закрытым и открытым способом, береговая эрозия, риск наводнения, близкое расположение высоковольтного электрического оборудования;
- н) загрязненность;
- о) потенциально опасные или вредные вещества в почве или стоящих на ней постройках, например, тяжелые металлы, масла, растворители, яды или загрязняющие вещества, которые впитались или стали частью данного имущества, и которые невозможно быстро удалить без физической или специальной обработки, такой как выемка грунта для удаления нижних слоев почвы, загрязненных утечкой из подземного бака, или газом радоном;
- п) опасные вещества;
- р) потенциально вредное вещество, присутствующее в здании или на земле, но не вызвавшее загрязнения. Такие вредные вещества можно быстро удалить при соблюдении соответствующих мер предосторожности и правил, например, как в случае с удалением топлива (газа) из подземного бака или удалением асбеста;
- с) разрушающие вещества;
- т) строительные материалы, разрушающиеся со временем и вызывающие проблемы с конструкцией, например, глиноземистый цемент, хлористый кальций или обшивка из фибролита;
- у) любые физические ограничения на дальнейшую застройку, если они применимы.

6. Дополнительная информация может включать:

- переоборудование объектов имущества, *сданного в аренду*. При оценке прав аренды и возврата к собственнику, когда *имущество*, первоначально сдававшееся в аренду, было видоизменено или переоборудовано, следует

внимательно установить, что же должно быть подвергнуто оценке. *Оценка* конкретного права может оказаться не просто тем, что является очевидным и измеримо на земле. Если оценщик не способен провести осмотр имущества, сданного в аренду, или, из-за отсутствия лицензий, подтвердить степень изменений или переоборудования, оценщику следует действовать в соответствии с изложенными *допущениями*;

- механизмы контроля над градостроительным планированием (зонированием территории). Контроль над планированием осуществляется в разных государствах по-разному, и степень наведения необходимых справок зависит от знания данной местности оценщиком. Оценщику следует учитывать тип *имущества*, цели *оценки*, размер *имущества* и величину принятых на себя обязательств при определении того, в какой степени надо рассмотреть нормативные меры, которые могут – или могли бы – повлиять на это имущество;
  - бремя местных или государственных налогов на имущество;
  - информация о любых существенных издержках или эксплуатационных расходах и уровне их возмещения арендатором;
  - информация о любых установленных квотах или других торговых ограничениях, которые могут действовать в государстве, где находится данное имущество;
  - информация, получаемая в ходе обычного процесса законного наведения справок до того, как состоится продажа.
7. Несмотря на то, что на оценщика возложена обязанность разумно и внимательно проверять предоставляемую и получаемую информацию, ограничения, касающиеся этой обязанности, должны быть четко изложены (см. ПП 4.2).

## ПП 5.2 Проверка информации

**Члену Института следует принимать разумные меры по проверке информации, используемой при подготовке оценки и, если это еще не согласовано, то прояснить вместе с заказчиком любые необходимые допущения, которые могут применяться.**

### *Комментарий*

1. Оценщик обязан ясно изложить информацию, которую он использовал, а в случае необходимости – указать ее источник.
2. В каждом отдельном случае оценщик должен решить, насколько полученная информация является надежной. Если ничего не остается, как только принять информацию, которая может быть ненадежной, то в *условиях найма* следует отразить соответствующее *допущение*.
3. При подготовке *оценки для финансовой отчетности*, оценщик должен быть готовым обсудить уместность любых допущений с аудитором заказчика, его другим профессиональным консультантом или с регулирующим органом.

4. Заказчики ожидают, что оценщик выскажет свое мнение (а оценщик, в свою очередь, желает высказать свое мнение) по юридическим вопросам, которые влияют на его *оценки*. Поэтому оценщику следует прояснить в *отчетах* любую информацию, которая должна быть проверена юридическими консультантами заказчика или любых других заинтересованных сторон перед тем, как *оценку* можно будет использовать или опубликовать.

## ПП 6

### Отчеты об оценке

#### ПП 6.1 Минимальное содержание *отчетов об оценке*

В отчете следует ясно и точно изложить выводы, полученные в результате оценки, в такой форме, которая бы исключала двусмысленность и не вводила в заблуждение. В нем также должны быть рассмотрены все положения, оговоренные заказчиком и членом Института в условиях найма, и содержаться следующая минимальная информация, за исключением случаев, когда отчет составляется по форме, полученной от заказчика:

- а) информация о заказчике;
- б) цель *оценки*;
- в) объект *оценки*;
- г) оцениваемые права;
- д) тип *имущества* и способ его использования или классификации заказчиком;
- е) база или базы *оценки*;
- ж) дата *оценки*;
- з) данные о любой существенной связи или заявление об отсутствии какой-либо прежней связи;
- и) при необходимости, заявление о положении оценщика;
- к) в отдельных случаях указать валюту, в которой производится оценка;
- л) любые *допущения, специальные допущения*, оговорки, любые особые указания или *отступления*;
- м) диапазон исследований, проводимых членом *Института*;
- н) суть и источник информации, которой будет пользоваться член *Института*;
- о) любое согласие на публикацию или связанные с ней ограничения;
- п) любые ограничения или освобождение от ответственности сторон, кроме заказчика;
- р) подтверждение соответствия данной *оценки* данным Стандартам;
- с) описание подхода к *оценке*;
- т) заключение о стоимости цифрами и прописью;

**у) подпись и дата составления отчета.**

**Комментарий**

1. Из *отчета* пользователь должен получить ясное представление о выводах, сделанных оценщиком, а сам отчет должен быть написан таким языком, который был бы понятен любому, кто впервые сталкивается с *имуществом*, ставшим предметом данной оценки.
2. Решение о том, в каком формате и насколько подробно будет представлен *отчет*, оценщик принимает по своему усмотрению, но так, чтобы отчет всегда содержал минимальный требуемый объем информации.
3. В таблице 6.1 содержатся пояснения о минимальном требуемом объеме информации, включаемой в *отчет*.
4. Несмотря на положения данных стандартов, оценщику следует помнить, что любая предоставляемая им консультация, связанная с оценкой, в какой бы форме она ни выражалась, ведет к потенциальной ответственности перед заказчиком, а в некоторых случаях – и перед третьими сторонами.
5. Оценщику не рекомендуется называть какую бы то ни было *оценку* или *отчет* «официальным» или «неофициальным», т.к. эти понятия могут вызвать неправильную трактовку незаявленных *допущений*, применяемых в каждом из случаев.
6. Оценщику следует действовать обдуманно при предоставлении разрешения на использование *оценки* в целях, отличающихся от первоначально согласованных. Не исключено, что пользователь не сможет в полной степени осознать ограничения по использованию данной *оценки* и содержащихся в *отчете* уточнений, что приведет к ссылкам на отчет в отрыве от контекста.

## ПП 6.2 Описание отчета

**Отчет, подготовленный в соответствии с данными стандартами, не следует рассматривать как сертификат или заявление о результатах оценки.**

**Комментарий**

1. Термины «свидетельство стоимости», «свидетельство оценки» и «справка о стоимости» имеют конкретный смысл в определенных государствах при обозначении установленных законом документов. Общее между ними то, что эти документы требуют лишь подтверждения цены или стоимости, не требуя при этом понимания контекста, основополагающих допущений или аналитических процессов, стоящих за представленными цифровыми значениями. Оценщик, ранее проводивший *оценку* или выступавший консультантом в сделке, связанной с *имуществом*, может подготовить такой документ, например, в случае, по закону это требуется от заказчика. В иных случаях оценщику следует избегать вовлеченности в такие ситуации.

2. По мнению RICS, эти термины не следует использовать при предоставлении консультационных услуг по оценке, т.к. они могут выражать гарантию или уровень определенности, которые являются неуместными при представлении заключения об оценке. Первостепенная задача данных Стандартов – обеспечить понимание заказчиком баз оценки и воздействия на нее различных допущений.
3. Однако член Института имеет право использовать термин «сертифицированный» или подобные слова в содержательной части *отчета*, если известно, что оценка будет представлена для цели, требующей формальной сертификации содержащегося в оценке заключения.

### ПП 6.3 Указание в отчете базы оценки

**База оценки и ее определение должны быть полностью изложены в отчете. Если база оценки не является рыночной, а итоговая величина существенно отличается от рыночной стоимости, об этом следует сообщить заказчику.**

#### *Комментарий*

1. Признано, что хотя *рыночная* стоимость является наиболее подходящей базой оценки для широкой области применения, в конкретных условиях бывает целесообразно использовать альтернативные *базы оценки* (см. ПП 3 «Базы оценки»).
2. Необходимо, чтобы и оценщик, и пользователи оценок ясно понимали различие между *рыночной* стоимостью и другими базами оценки, а также последствия, если таковые имеются, которые это различие между базами может иметь для применимости данной *оценки*.
3. В случае если *база оценки* не является рыночным показателем, цель данного ПП – проинформировать пользователя *оценки* о возможной ситуации, когда, несмотря на свое соответствие для достижения конкретной цели, данная *оценка* может не иметь отношения к цене, которую можно было бы получить, предложив данное имущество на рынке. Если в *условиях найма* не предусмотрено обратное, оценщик не обязан проводить *оценку* ни на какой альтернативной *базе оценки*.

### ПП 6.4 Специальные допущения

**В случае, если отчет включает в себя оценку, проведенную исходя из специального допущения, оно должно быть изложено полностью с комментарием о согласованности с заказчиком.**

#### *Комментарий*

1. Цель данного комментария в том, чтобы подтвердить, что *отчет* содержит четкую ссылку на любое *специальное допущение*, согласованное в соответствии с ПП 2.2.



## ПП 6.5 Амортизированные затраты замещения в частном секторе

**Оценка имущества в частном секторе методом амортизированных затрат замещения должна сопровождаться пояснением о том, что она зависит от адекватной нормы доходности бизнеса с учетом стоимости всех задействованных активов.**

### *Комментарий*

1. В соответствии со стандартами учета, юридические лица должны регулярно проверять свои активы на предмет «теста на обесценение», что представляет собой необратимое понижение стоимости данного актива для юридического лица. Значение, которое следует включить в балансовый отчет после «проверки на снижение стоимости», – это большее из двух: его стоимость в использовании и его *справедливой стоимости* (см. глоссарий), за вычетом затрат на продажу. Иными словами, это значит, что сумма, указанная в балансовом отчете, должна быть снижена до более высокого из двух значений – текущей стоимости будущей выгоды, которую получит данное юридическое лицо за счет дальнейшего использования данного актива, и доходов, которые оно может получить от немедленного вывода из эксплуатации и реализации данного актива.
2. Обычно *рыночная* стоимость актива, рассчитанная с учетом продажи подобных ему активов, будет примерно равна сумме, которую может получить юридическое лицо за счет вывода из эксплуатации и продажи такого актива. Если *стоимость в использовании* актива ниже его *рыночной* стоимости, рассчитанной путем сравнения продаж подобных активов, на это последнее значение можно вполне положиться, приняв его за базовое значение для учета – ведь это сумма, которую юридическое лицо получит независимо от того, будет ли оно продолжать использовать данный актив или выведет его из эксплуатации.
3. В отличие от описанного выше, *Амортизированные затраты замещения* применяются к *активам*, которые редко, если вообще когда-нибудь, продаются, кроме случаев продажи всего предприятия, частью которого они являются. Допущение о том, что будет спрос на нынешний способ использования данного актива, является неотъемлемой частью этого метода. Поэтому величина *рыночной стоимости*, полученная с помощью этого метода, нередко не совпадает со значением, полученным в том случае, если данный актив был бы выведен из эксплуатации или продан. Если *стоимость в использовании* ниже *рыночной стоимости*, рассчитанной с помощью метода *Амортизированных затрат замещения*, на последнее значение нельзя положиться как на базовое, т.к. оно может быть никак не связано с суммой, которую можно было бы получить при прекращении деятельности.
4. Хотя в правиле о предоставлении информации ПП 5.6 и учтена возможность существенного влияния прекращения деятельности на *оценку*, полученную методом *Амортизированных затрат замещения* требование о дополнительном указании на то, что *оценка* зависит от

«достаточной прибыльности», показывает юридическому лицу, что даже если *стоимость в использовании* данного актива ниже, чем отчетная *рыночная стоимость*, она все же может быть выше стоимости реализации по прекращении деятельности. Поэтому может возникнуть необходимость снизить отчетную *рыночную стоимость* до уровня *стоимости в использовании* в ходе проведения теста на обесценение.

### ПП 6.6 Амортизированные затраты замещения в государственном секторе

**Оценка имущества в государственном секторе методом *амортизированных затрат замещения* должна сопровождаться пояснением о том, что она зависит от возможного и реального продолжения занятости и использования такого имущества.**

#### *Комментарий*

1. Необходимость учета снижения стоимости (см. комментарий к ПП 6.5) также является условием учета в государственном секторе. Однако в государственном секторе владение активами связано с оказанием услуг, а не с получением прибыли, поэтому оговорка из ПП 6.5 здесь неуместна. Важно, чтобы оценщик четко обозначил, что качество *оценки*, полученной методом *Амортизированных Затрат Замещения*, зависит от дальнейшей необходимости использования данного актива для оказания названной услуги. Вместе с любым надлежащим предоставлением информации в соответствии с ПП 6.7, это показывает пользователям, что такая *оценка* не может рассматриваться как примерная сумма, которую можно было бы получить при прекращении оказания данной услуги и выводе актива из эксплуатации.

### ПП 6.7 Сравнение амортизированных затрат замещения с альтернативными рыночными стоимостями

**При отчете об оценке, полученной путем использования методологии амортизированных затрат замещения, члену Института следует отразить в отчете следующее:**

- а) **Рыночную стоимость для любого определяемого альтернативного использования, если оно дает более высокое значение; или,**
- ф) **если это уместно, заявление о том, что рыночная стоимость по прекращении деятельности была бы существенно ниже.**

#### *Комментарий*

1. В процессе проведения оценки любого *имущества*, оценщику следует учесть, имеется ли возможность альтернативного использования, которое могло бы быть отражено в *рыночной стоимости*. В случае со *специализированным имуществом*, которое можно оценить только применив метод *Амортизированных Затрат Замещения*, стоимость любого альтернативного использования, скорее всего, будет иметь

отношение только к земле, т.к. здания или любые другие постройки могут не годиться для альтернативного использования.

2. В случае, когда покупатель приобрел бы на рынке *имущество* для целей альтернативного использования земли, поскольку возможность такого альтернативного использования может быть сразу определена, стоимость такого имущества может быть выше, чем в текущем использовании и, таким образом, оно является целесообразным как с коммерческой, так и с правовой точки зрения, поэтому стоимостью такого альтернативного использования будет *рыночная стоимость*, которую следует отразить в отчете. Однако в отчете должно быть отражено, что данная стоимость отражает альтернативное использование, но не учитывает затраты, связанные с закрытием фирмы или нарушением ее работы, а также никакие другие затраты, связанные с определением данной стоимости.
3. Расчет *рыночной стоимости*, основанный на альтернативном использовании, может противоречить допущению о том, что предприятие является действующим, из которого обычно исходят при подготовке финансовой отчетности; кроме того, издержки, которые юридическое лицо может понести при закрытии или перемещении, могут превзойти любую дополнительную стоимость, которая могла бы быть получена при альтернативном использовании. Таким образом, юридическое лицо может направить просьбу об оказании ему консультационных услуг о стоимости, полученной методом *Амортизированных затрат замещения*, который предполагает дальнейшее использование по нынешнему назначению, чтобы оно могло получить количественный показатель, связанный с любой степенью потенциала преобразования.
4. Очень часто возможность альтернативного использования, в случае прекращения использования по специальному назначению, может быть определена в широком смысле, но стоимость при таком использовании нельзя с уверенностью определить без значительного исследования, касающегося, например, вероятности получения законных разрешений, условий, которые будут с ними связаны, издержек по очистке, затрат на новую инфраструктуру и т.д. В таких случаях достаточно просто указать на то, что стоимость объекта, который в принципе может использоваться по другому назначению, может оказаться намного выше, чем стоимость, полученная методом *Амортизированных Затрат Замещения*.
5. Если требуется провести оценки, связанные с альтернативными *допущениями*, на это следует ясно указать. *Допущения*, которые могут быть уместны при *оценках* для финансовой отчетности, рассматриваются в Приложении 6.3.
6. Когда, по мнению оценщика, стоимость данного *актива* была бы существенно ниже, если бы он перестал быть частью действующего предприятия, на это следует обратить внимание заказчика. Однако нет правила об обязательном отражении этого значения в отчете.

## ПП 6.8 Отрицательная стоимость

**Если имущество обладает отрицательной стоимостью, эту стоимость следует отразить в отчете отдельно, причем ее не следует зачитывать в счет положительной стоимости других объектов имущества.**

### *Комментарий*

1. Считается, что объекты *имущества*, не представляющие собой активы, но являющиеся обеспечением долговых обязательств, имеют отрицательную стоимость.
2. Отрицательная стоимость может возникать в связи с правами аренды, когда арендная плата, предусмотренная договором аренды, превышает *рыночную арендную плату*, и/или у арендатора существует обременительная договоренность. Отрицательная стоимость может возникать и в отношении *имущества* в полном владении, когда расходы, связанные с выполнением законных или договорных обязательств, превышают стоимость данного имущества без учета таких обязательств.
3. В некоторых случаях будет правильным отразить «нулевую» стоимость *имущества*, например, когда расходы по выполнению обязательства превышают положительную стоимость, но у владельца нет законного обязательства брать на себя расходы по его погашению.

## ПП 6.9 Объекты имущества, находящееся более чем в одном государстве

**Если объекты имущества находятся более чем в одном государстве, в отчете эти объекты должны быть отражены отдельно, а оценка в отчете должна быть выражена в валюте или валютах, согласованных с заказчиком.**

### *Комментарий*

1. В случае если объекты *имущества* находятся в более чем одном государстве, отчет следует составить таким образом, чтобы все объекты *имущества* в одном государстве были объединены в одну группу.
2. Для юридического лица обычно необходимо, чтобы оценки были выражены в валюте страны, в которой оно находится. Для целей *финансовой отчетности* это называется «валютой отчета». Независимо от того, где находится заказчик, *оценки* следует выражать в валюте государства, где расположено *имущество*. В случаях, когда согласовано, что заказчику необходимо, чтобы *оценка* была выражена в другой валюте, например, валюте отчета, следует применить обменный курс, который является курсом на момент закрытия биржи (известный также как «спот-курс») на *дату оценки*, если не договорено иначе.
3. В отчете также должно быть отражено – для каждого из государств, где расположено *имущество*, – учтено ли существующее или потенциальное законодательство, касающееся налогообложения при реализации данного *актива имущества*.

## ПП 6.10 Включение других оценок

Если член Института включает в отчет оценку, подготовленную другим оценщиком или фирмой, необходимо представить подтверждение того, что такие оценки подготовлены в соответствии с данными Стандартами или другими Стандартами, которые могут применяться в конкретных условиях.

### *Комментарий*

1. В некоторых обстоятельствах оценщик может пожелать получить оценку от другого оценщика или фирмы (например, оценку *установок, машин и оборудования* или *оценку имущества* в другом государстве, где необходимо знать местные условия). В этом случае должно быть получено согласие заказчика на использование услуг оценщиков или фирм, не связанных с данным оценщиком, и это должно быть отражено в *условиях найма*.
2. К члену *Института* могут обратиться с просьбой о включении *оценки*, заказанной непосредственно заказчиком. В таких случаях члену *Института* следует убедиться в том, что любой подобный *отчет* подготовлен в соответствии с настоящими стандартами.

## ПП 6.11 Предварительная оценка

В случае если отчет соответствует данным стандартам и находится на этапе подготовки, член *Института* вправе представить заказчику предварительную оценку, проект отчета или незавершенную оценку. Сюда может входить сумма оценки, если в данном документе указано, что:

- это проект отчета, а окончательный отчет не подготовлен;
- консультация предоставляется исключительно для внутренних целей заказчика;
- данный проект отчета ни при каких условиях не будет опубликован или предан гласности.

Если не включены вопросы, на их отсутствие тоже следует указать.

### *Комментарий*

1. Признано, что, в процессе подготовки *оценки*, у оценщика может возникнуть необходимость обсудить различные вопросы, касающиеся подтверждения фактов или прочей имеющей отношение к делу информации (например, подтверждающей результаты пересмотра условий аренды или позволяющей определить границы имущества), до того, как выработать предварительное заключение о стоимости. На любом этапе процесса оценки подобные обсуждения позволяют заказчику понять точку зрения оценщика и имеющиеся у него факты. Однако при достижении предварительного заключения о стоимости и представлении именно этого заключения заказчику, совершенно необходимо осуществить действие, предусмотренное данным положением о практике.

2. Важно, чтобы такие обсуждения не создавали – и не могли быть истолкованы, как создающие впечатление, что на заключение оценщика повлияли эти обсуждения, кроме как в смысле исправления неточностей или предоставления дополнительной информации. Оценщику следует вести протокол бесед с заказчиками о проектах отчетов или оценках. В протоколе следует указывать:

- представленную информация или предложения, сделанные в отношении *оценок*;
- как эта информация была использована для подтверждения изменения в стоимости; и
- причины почему оценка не была изменена.

Цель протокола заключается в том, чтобы иметь прозрачную документацию для аудита, которая подтверждала бы, что эти обсуждения не поставили под угрозу независимость оценщика. По запросу, эту документацию следует представить аудиторам или любой другой стороне, имеющей законную или существенную заинтересованность в оценке.

## ПП 6.12 Отчет для опубликования

**Если цель отчета связана с требованием о публикации ссылки на него, член Института должен представить проект публикуемой части отчета.**

### *Комментарий*

1. *Отчет* может быть опубликован в полном объеме – например, в годовом отчете компании, хотя гораздо чаще на него осуществляется ссылка. В этом случае крайне необходимо, чтобы оценщик принял непосредственное участие в подготовке публикации, что позволит обеспечить точность всех ссылок и избежать введения читателя в заблуждение.
2. Если *отчет* в полном виде опубликован не будет, проект публикации следует подготовить отдельным документом и представить заказчику одновременно с *отчетом*. Содержание этой публикации может соответствовать правилам, установленным местными регулирующими органами, но должно включать в себя как минимум информацию, представленную ниже:
  - фамилию и квалификацию оценщика или название фирмы, где он работает, с описанием вида ее деятельности;
  - указание на то, является ли *оценщик внутренним* или *внешним*, а где это требуется, и на то, что соблюдены конкретные критерии, связанные со статусом данного оценщика;
  - дату и базу/базы *оценки*, а также *специальные допущения*;
  - комментарий о том, в какой степени стоимость определялась непосредственно с учетом рыночных факторов или оценивалась с помощью других методов оценки;

- подтверждение того, что оценка проводилась в соответствии со Стандартами Оценки RICS, или указание на степень – или причину(ы) – *отступления* от этих стандартов;
- указание на любые части *отчета*, подготовленные другим оценщиком или специалистом.

Примеры опубликованных ссылок на *отчеты об оценке* представлены в Приложении 6.2.

3. Понятие «публикация» не подразумевает обеспечение доступа к *отчету* или предание гласности суммы оценки желающему получить ипотечный кредит или заемщику.
4. Оценщик должен проверить точность любых других надлежащих материалов, имеющих отношение к объектам имущества или *оценке*, которая готовится к публикации.
5. Кроме того, оценщику рекомендовано прочесть целиком документ, в котором будет опубликован *отчет* или ссылка на него, и убедиться в том, что там нет никаких искажений по любому вопросу или заключению, по которым у оценщика могут быть сведения.
6. Оценщик должен настоять на том, чтобы получить корректорский экземпляр или текст ссылки до публикации, а затем приложить этот документ к письменному согласию. Не следует поддаваться давлению других сторон или их попыткам убедить себя передать право подписи.
7. Может быть выражено заключение, которое, при включении в документ открытого доступа, может повлиять на вопрос, вызывающий споры, обсуждаемый на переговорах или связанный с определенными правами, существующими между владельцем и третьей стороной (например, заключение об арендной или капитальной стоимости имущества, по которому предстоит пересмотр арендной платы). В *отчет* также может быть включена информация о торговых операциях компании, которая обычно не передается гласности. Подобная информация является конфиденциальной «по коммерческим причинам», и заказчик должен решить – в зависимости от одобрения со стороны аудиторов или любого регулирующего органа, – следует ли ее включать в публикацию.
8. Оценщики имеют право не включать информацию, являющуюся конфиденциальной по коммерческим причинам, в *отчет*, публикуемый в полном объеме, в соответствии с любыми законными нормами, которые могут применяться в конкретном государстве.
9. В публикуемой ссылке оценщик должен указать на пропуск или пропуски и объяснить, что они вызваны прямыми указаниями заказчика и сделаны с одобрения регулирующего органа и/или аудиторов. Без такого объяснения член Института может непроизвольно оказаться в ситуации, когда он будет подвергнут незаслуженной критике.

### ПП 6.13 Опубликованные ссылки на отступления и специальные допущения

Член Института должен убедиться в том, чтобы любая ссылка на отчет в любых опубликованных документах содержала ссылку на любые отступления или специальные допущения.

#### *Комментарий*

1. Данное положение применимо в случаях, если оценщик:
  - провел оценку в соответствии со *специальным допущением* (в соответствии с ПП 2.2);
  - провел оценку не в полном соответствии с надлежащим положением о практике (Отступление, см. ПП 1.3).
2. В случае если *отчет* не публикуется полностью, в заявлении о публикации, необходимом в соответствии с ПП 6.11, должна содержаться ссылка на любое сделанное *специальное допущение*, а также любую проведенную дополнительную *оценку*.
3. В случае если *отчет* не будет опубликован полностью, в любом опубликованном документе следует в достаточной мере ссылаться на *отступление* или *отступления*. В каждом случае ответственность за определение того, что является ссылкой «в достаточной мере», ложится на оценщика. Ссылка не считается «достаточной», если она не способна привлечь внимание пользователя на вопросы основополагающего значения, касающиеся *базы* или суммы *оценки*, или если существует любой риск того, что пользователь будет введен в заблуждение.



## Приложение 6.1

### Минимальное содержание *отчетов об оценке*

1. В данной таблице содержится дополнительная информация о том, какой минимальный перечень вопросов следует включать в *отчеты об оценке* в соответствии с ПП 5.1. Дополнительное содержание может быть описано в любом стандарте оценки, имеющем отношение либо к конкретной цели оценки, либо к типу *имущества*.

Заголовки в первом столбце данной таблицы совпадают с теми, что использованы в ПП 6.1.

Пункт	Комментарий
(а) Информация о заказчике	<i>Отчет</i> должен быть адресован заказчику или его представителям. Должен быть указан источник заданий и определен заказчик, если он не является получателем.
(б) Цель <i>оценки</i>	Цель <i>оценки</i> должна быть указана ясно и недвусмысленно. В случаях, когда цель не указана, в <i>отчет</i> следует включить соответствующее заявление.
(в) Объект <i>оценки</i>	В случаях, когда оценка касается нескольких объектов <i>имущества</i> , представляется удобным указать их в перечне, где бы определялся каждый объект оценки (см. также ПП 6.9).  В случаях, когда <i>оценка</i> включает в себя отдельную оценку <i>установок, машин и оборудования</i> , их также можно включить в перечень, объекты в котором указывались бы по согласованию с заказчиком (см. Р 2).
(г) Оцениваемые права	Необходимо указать на право на каждый объект <i>имущества</i> . Степень, в которой имеется или может иметься в наличии незаселенное имущество, следует указать по требованию.
(д) Тип <i>имущества</i> и способ его использования или классификации заказчиком	Для некоторых целей, способы использования, категории или классы <i>имущества</i> заранее оговорены с заказчиком. В случаях, когда не требуется официального соглашения, рекомендовано, чтобы <i>отчет</i> включал в себя краткое описание этих вопросов (см. Приложение 2.1 (д) и Р 3).
(е) База или базы оценки	Должна быть указана база <i>оценки</i> (см. ПП 6.1 и ПП 6.3), а определение должно быть изложено полностью.  <i>Оценка с помощью амортизированных затрат замещения</i> , проводимая для включения в <i>финансовую отчетность</i> , должна быть выражена либо в отношении достаточной прибыльности (частный сектор, ПП 6.5), либо в смысле дальнейшей

	<p>эффективности или занятости (государственный сектор, ПП 6.6).</p> <p>Если в отчет включена <i>оценка с помощью амортизированных затрат замещения</i>, а стоимость альтернативного использования по прекращении коммерческой деятельности существенно отличается от нее, то это следует отразить в <i>отчете</i> (см. ПП 6.7).</p>
(ж) <i>Дата оценки</i>	<p>Обязательно следует указать <i>дату оценки</i>. В случае существенного изменения рыночной конъюнктуры или обстоятельств, связанных с объектом <i>имущества</i> или его портфелем с более ранней даты оценки до даты составления отчета, <i>члену Института</i> следует обратить на к это внимание.</p> <p><i>Члену Института</i> следует обращать внимание Заказчика на тот факт, что стоимость со временем меняется, и что <i>оценка</i> на конкретную дату может отличаться от оценки до этой даты или после нее.</p>
(з) Данные о любой существенной связи или заявлении об отсутствии какой-либо прежней связи	<p>Любое предоставление информации или заявление в соответствии с ПП 2.1 (з), должно быть представлено в <i>отчете</i>.</p>
(и) При необходимости, заявление о положении оценщика	<p>При необходимости оценщик должен заявить, действует ли он в качестве <i>внутреннего оценщика</i> или <i>внешнего оценщика</i>. В случае принятия других критериев, их следует подтвердить, а также сообщить, были ли они приняты оценщиком.</p> <p>В некоторых государствах стандарты национальных ассоциаций могут требовать представления дополнительной информации о положении оценщика.</p>
(к) В отдельных случаях указать валюту, в которой производится оценка	<p>Если некоторые оценки переведены в валюту, не являющуюся валютой страны, где данное <i>имущество</i> расположено, следует указать обменный курс и его источник (см. ПП 6.9).</p>
(л) Любые допущения, специальные допущения, оговорки, любые особые указания или отступления	<p>Необходимо сообщить обо всех <i>допущениях и оговорках</i> (см. Приложение 2.2). В случае если в разных странах делаются разные <i>допущения</i>, в <i>отчете</i> это должно быть ясно отражено.</p> <p>Следует ясно сообщить о наличии <i>специальных допущений</i> (см. ПП 2.2).</p> <p>Если оценка проводится на основе конфиденциальной информации или представляет собой повторную оценку без осмотра, в <i>отчете</i> должны быть отражены все подробности такого ограничения (см. ПП 2.4 и ПП 2.5).</p> <p>Любые <i>отступления</i> от данных стандартов следует отразить и</p>

	<p>объяснить (см. ПП 1.3).</p> <p>Следует сообщить о том, учитывались ли налоговые обязательства, которые могут возникнуть при продаже, реальной или условной, и учитывает ли данная оценка затраты на приобретение или реализацию. В некоторых странах НДС или схожие с ним налоги, а также затраты на покупку и продажу, могут быть существенными.</p> <p>Если сообщение зависит от возможности будущего роста арендной и/или капитальной стоимости, следует сообщить о том, что такой рост может не состояться, и что стоимость может не только расти, но и падать.</p>
<p>(м) Диапазон исследований, проводимых членом Института</p>	<p>В <i>отчете</i> должны быть указаны дата и диапазон осмотра, а также упомянута любая часть имущества, доступ к которой оказался невозможным (см. ПП 6.1).</p> <p>Оценщик должен сообщить, если <i>оценка</i> была проведена без возможности осуществить достаточный осмотр (см. ПП 2.4).</p> <p>В случае повторной оценки, <i>отчет</i> также должен содержать ссылку на любое соглашение о необходимости будущих осмотров (см. ПП 2.5).</p> <p>При оценке значительного числа объектов <i>имущества</i> приемлемо дать общее описание этих аспектов, при условии, что это не вводит в заблуждение.</p>
<p>(н) Суть и источник информации, которой будет пользоваться член Института</p>	<p>Оценщик должен сообщить, что <i>оценка</i> была проведена без информации, обычно имеющейся при проведении <i>оценки</i>.</p> <p>Оценщику следует указать в <i>отчете</i> необходимость (<i>где целесообразно</i>) проверки любой информации или <i>допущений</i>, на которых основана оценка, и указать не представленную в отчете информацию, которая считается существенной.</p> <p>Если любая такая информация или <i>допущение</i> являются существенными по отношению к <i>оценке</i>, оценщик должен ясно заявить об этом в ожидании проверки (см. ПП 6.3).</p> <p>В случае повторной оценки следует включить информацию о любых существенных изменениях, о которых сообщил заказчик, или объявленное <i>допущение</i> о том, что никаких существенных изменений не было.</p> <p>Оценщик также должен включать любую дополнительную информацию, имеющуюся у него или полученную им, и которую он считает важной для того, чтобы заказчик смог понять и получить пользу от <i>оценки</i> в соответствии с целью, с которой она проведена.</p>
<p>(о) Любое согласие на публикацию или связанные с ней</p>	<p>В случае, когда требуется заявление о включении в публикацию, оно должно быть представлено в виде отдельного документа, который может быть приложен к <i>отчету</i> (см. ПП 6.12).</p> <p>В случае если оценщик представил оценку на основе <i>специального</i></p>

ограничения	<i>допущения</i> , либо сделал <i>отступление</i> от стандартов оценки, следует включить заявление о том, что не должно быть никаких ссылок на <i>отчет</i> в опубликованных документах без достаточного и своевременного указания на это <i>специальное допущение</i> или <i>отступление</i> (см. ПП 6.13).
(п) Любые ограничения или освобождение от ответственности сторон, кроме заказчика	<p>Бывают причины, в силу которых оценщики не способны исключить ответственность перед третьими сторонами и лицами (см. Приложение 2.1.2(р)).</p> <p>Следует включать любое ограничение на раскрытие информации по <i>оценке</i>, основанное на конфиденциальной информации или заданиях (см. ПП 2.4).</p>
(р) Подтверждение соответствия данной <i>оценки</i> данным стандартам	<p>Такое заявление должно быть недвусмысленным, хотя может включать и перекрестную ссылку на любые согласованные <i>отступления</i>, указанные в пункте (к). Данное подтверждение будет включать в себя любое заявление, необходимое в соответствии с ПП 1.1.8.</p> <p>В случае если данная <i>оценка</i> должна быть включена в <i>финансовую отчетность</i> и соответствует МПО 1, об этом должно быть сообщено отдельно (см. ПП 4.1 и Приложение 6.3).</p> <p>На заявления, касающиеся оценок, проведенных другими оценщиками и включенными в отчет, тоже должны быть сделаны ссылки (см. ПП 6.10).</p>
(с) Описание подхода к <i>оценке</i>	<i>Отчеты</i> должны содержать указание на то, в какой степени оценки основаны на рыночных данных или определены с использованием других методов оценки (которые будут изложены) в связи с сутью данного <i>имущества</i> , ограниченных сделок или сочетания этих факторов.
(т) заключение о стоимости цифрами и прописью	<p>В главной части <i>отчета</i> заключения о стоимости должны быть представлены цифрами и прописью.</p> <p>В случае если задание на <i>оценку</i> включает в себя несколько объектов <i>имущества</i>, находящихся в разных категориях, обычно некорректно проводить оценку всего имущество в целом, хотя это зависит от цели оценки.</p> <p>Если определение отдельных объектов <i>имущества</i> и их стоимости связано с перечнем (или перечнями), прилагаемым к <i>отчету</i>, в главной части <i>отчета</i> должно содержаться краткое содержание стоимостей.</p> <p>«Отрицательные стоимости» должны быть отражены отдельно и не зачитываться в счет положительных стоимостей активов (см. ПП 6.8).</p>
(у) Подпись и дата составления <i>отчета</i>	<i>Отчет</i> должен быть подписан лицом, принимающим на себя ответственность (см. ПП 1.4).

## Приложение 6.2

### Примеры опубликованных ссылок на отчеты об оценке

Ниже приводятся примеры с целью проиллюстрировать только требуемую степень подробности, поэтому оценщику следует учитывать положения Приложения 6.1(о), ПП 6.11 – «*Заявление о публикации*», и подготовить заявление, отражающее диапазон и суть имущества, в отношении которого проводится оценка.

#### 1. Проведение оценки внешним оценщиком

##### *Оценка в соответствии с МСФО*

Собственные и арендуемые данной компанией объекты имущества были оценены 31 декабря 2004 года, которую провел внешний оценщик, Джо Смит, член совета RICS из компании «Альфа чартерд сарвейорз». Оценки проведены в соответствии с положениями Стандартов Оценки RICS шестого издания, и Международными стандартами Оценки. Оценка каждого объекта имущества проводилась на основе рыночной стоимости при следующих допущениях (включить соответственно):

- (i) по занимаемому владельцем имуществу: что данное имущество будет продано как часть действующего предприятия.
- (ii) по инвестиционному имуществу: что имущество будет продано в соответствии с любой существующей арендой.
- (iii) по избыточному имуществу и имуществу, предполагаемому для развития: что имущество будет продано как вакантное в нынешнем состоянии.

В своем заключении о рыночной стоимости, оценщик, прежде всего, исходил из (включить соответственно):

- сопоставимых недавних рыночных операций, совершенных по принципу «сопоставимых коммерческих сделок»;
- подхода с учетом амортизированных затрат замещения, т.к. специализированная суть данного актива означает отсутствие рыночных операций подобного рода с таким видом актива, кроме как в качестве части данного предприятия или юридического лица;
- применения оценочной величины будущего потенциального чистого дохода за счет использования данного имущества, т.к. его специализированная суть означает отсутствие рыночных данных.

Подобные комментарии могут быть уместны, когда оценка касается установок, машин и оборудования или земель, содержащих полезные ископаемые.

## 2. Проведение оценки внутренним оценщиком

Заявления будут такими же, что и для проведения оценок внешним оценщиком, кроме следующих изменений в первом предложении:

Собственные и арендуемые данной компанией объекты имущества были оценены внутренним оценщиком Джо Смитом, членом совета RICS, главным оценщиком имущества компании, по состоянию на 31 декабря 20.. года.

Собственные и арендуемые данной компанией объекты имущества были оценены директорами вместе с профессиональными сотрудниками самой компании по состоянию на 31 декабря 20.. года.

И, в случае необходимости, в конце заявления:

Представительная выборка объектов имущества также была оценена на такой же базе оценки силами внешнего оценщика, «Эй-би-си чартерд сарвейорз», который подтвердил, что стоимости, названные профессиональными сотрудниками самой компании, соответствуют значениям внешнего оценщика.

## Приложение 6.3

### Отчет об оценках в соответствии с МСФО

1. Данное приложение содержит дополнительные указания для *членов Института* по применению Международного применения оценки 1 (МПО 1) в Международных стандартах Оценки. Пункт 5.4.1 МПО 1 гласит:

МКСО полагает, что профессиональный оценщик, берущий на себя оценку стоимости для этой цели, должен представлять отчет о рыночной стоимости актива. Любые допущения или оговорки, сделанные при применении рыночной стоимости, необходимо обсудить с юридическим лицом и раскрыть в отчете.

© МКСО МПО 1, параграф 5.4.1

2. В настоящее время Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) не дают полного разъяснения по поводу *допущений*, которые приходится делать при оценке *активов* для разных целей.
3. Обычно счета представляются на основании *допущения* о том, что данное юридическое лицо является действующим предприятием, кроме случаев, когда руководство собирается закрыть данное юридическое лицо, или прекратить торговые операции, либо не имеет реальной альтернативы этому действию. Поэтому можно ожидать, что в IAS 16 термин «*справедливая стоимость*» может отражать стоимость конкретного актива в составе действующего предприятия.
4. Однако, в соответствии с IAS 16, вариант с повторной оценкой можно применить к *активу*, а не к предприятию, в связи с чем возникает неясность по поводу того, должен ли оценщик предположить, что данный *актив* может быть изъят из работы и продан сам по себе, или же при оценке его следует рассматривать как часть действующего предприятия. Эти альтернативные *допущения* способны повысить или понизить его стоимость, в силу чего необходимо, чтобы оценщик получил от заказчика указания о том, на основании какого *допущения* или *допущений* следует отражать в отчете *рыночную стоимость*. Совет по МСФО (IASB) признает некоторые трудности, связанные с применением концепций справедливой стоимости в МСФО, и в настоящее время выполняет проект по пересмотру принципов измерения в финансовой отчетности.
5. Вероятность того, что рыночная стоимость актива будет различаться в зависимости от того, определяется ли она, исходя из допущения, что он будет оставаться частью действующего предприятия, или из допущения, что он будет изъят из фирмы до продажи, ведет к конкретным вопросам об имуществе, занятым самим владельцем. Например, имущество, занятое владельцем, может использоваться для данной цели предприятия в течение многих лет, но, после его первоначальной покупки, характер местности мог поменяться, в результате чего это имущество обладает более высокой стоимостью при альтернативном использовании. Если бы имущество оценивалось по сумме, которая была бы фактически достигнутой при выставлении его на рынок, то

оценка обязательно отразила бы альтернативное использование. Однако при такой оценке также было бы признано, что данное предприятие лучше было бы закрыть или переместить, что может повлиять на стоимость других активов, используемых на предприятии.

6. В соответствии с пунктом 6.3 МПО 1, оценщик должен отразить в отчете стоимость исходя из альтернативного использования, но с сообщением о том, что стоимость альтернативного использования не учитывает такие вопросы, как закрытие предприятия или нарушение его деятельности, а также затраты, которые возникнут при его альтернативном использовании, и что эти факторы юридическому лицу следует учитывать при принятии решения о том, какое значение принять за справедливую стоимость.
7. Несмотря на то, что юридическому лицу, без сомнения, следует сообщать о потенциально более высокой стоимости при альтернативном использовании, отсюда не следует, что это юридическое лицо обязательно примет это за балансовый показатель в своих счетах, т.к. может оказаться не в состоянии использовать это значение в соответствии с концепцией действующего предприятия, на основании которой составляется отчетность. Кроме того, оценка, отражающая альтернативное использование, не может применяться при расчете амортизируемой стоимости земли и зданий в соответствии с IAS 16, т.к. в этом случае требуется не учитывать никакого повышения стоимости земли.
8. Ожидая разъяснения *допущений*, лежащих в основе концепций *справедливой стоимости*, используемых в разных целях в МСФО, RICS рекомендует делать точные *допущения* в случаях, когда оценщик установил существенную разницу между стоимостью *актива* при альтернативном использовании и его стоимостью как части действующего предприятия. В качестве типичных уточняющих *допущений* можно привести следующие:
  - б) «... рыночная стоимость при допущении, что имущество продается как часть занятого действующего предприятия £x ...»;
  - Б) «... рыночная стоимость при допущении, что имущество продается после окончания нынешней деятельности, £x. Данная оценка не учитывает затраты, связанные с закрытием или перемещением предприятия ...».
9. Учитывая *допущение* о том, что данное имущество подвергается оценке как часть действующего предприятия, может быть уместным сделать другие *допущения* и указать на условия, которые не были учтены. Например, на объекте тяжелой промышленности может наблюдаться загрязнение почвы, что никак не влияет на его дальнейшую деятельность, но привело бы к снижению стоимости при закрытии или перемещении данного предприятия, и при продаже имущества для переоборудования. В таких случаях, быть может, лучше давать оценку, исходя из *специального допущения* о том, что загрязнение никак не влияет на рыночную стоимость.
10. RICS считает, что роль оценщика заключается в том, чтобы предоставить заказчику всю надлежащую информацию, позволяющую заказчику принимать решения на основании своей осведомленности в



отношении наиболее надлежащего подхода в смысле учета, а также о том, кто в состоянии проанализировать различные *активы*, используемые в компании как часть единого целого.

# Руководства

## Р 1

### Оценка связанного с торговлей имущества

#### 1. Введение

1.2 В комментариях к ПП 3.2 указано, что особого внимания заслуживает вопрос применения *рыночной стоимости* к определенным категориям *имущества*, приобретение и реализация которого, как правило, осуществляется с учетом торгового потенциала. В частности, к таким объектам *имущества* относятся гостиницы, бары, рестораны, театры или кинотеатры, АЗС и пансионаты. Имущественные объекты, которые обычно реализуются с привязкой к торговому потенциалу, прежде всего, отличает то, что их проектирование или перепрофилирование отвечает определенному целевому назначению, а права собственности на них после продажи предприятия (функциональной единицы), как правило, утрачиваются.

1.2 В положениях настоящего руководства освещаются исключительно вопросы оценки *связанного с торговлей имущества*. При этом учитываются дополнительные критерии, которые в таких случаях необходимо принимать во внимание оценщику, однако сами методы *оценки* – которые определяются спецификой *имущества* как объекта оценки – здесь не рассматриваются.

#### 2. Используемая в настоящем руководстве терминология

2.1 Оценщик должен учитывать и понимать, что при использовании другими профессиональными консультантами упоминаемых в настоящем руководстве терминов они могут иметь другие значения. В частности, значение термина «*имущество*» применительно к процессу оценки приводится в глоссарии, при этом в другом контексте данный термин может включать в себя нематериальные *активы*, равно как и объекты интеллектуального имущества. Если не оговорено иное, в положениях настоящего руководства термин «*имущество*» имеет закрепленное за ним в глоссарии значение. Используемые в настоящем руководстве терминологические и понятийные категории имеют значения, сформулированные в следующих параграфах.

##### 2.2 *Связанное с торговлей имущество*

*Имущество* с торговым потенциалом, такое как гостиницы, заправочные станции, рестораны и т.п., *рыночная стоимость* которого может включать и другие активы, отличные от земли и зданий. Такое *имущество* обычно продается на рынке как операционные (функционирующие) активы с учетом их торгового потенциала. Также именуется *имуществом* с торговым потенциалом.

### 2.3 Оценка стоимости действующего предприятия

При оценке стоимости действующего предприятия, как правило, учитываются следующие параметры:

- нормативно закрепленные права на землю и здания (сооружения);
- *установки, машины и оборудование*, используемое в хозяйственных целях движимое имущество, хозяйственный инвентарь, мебель, комплектующие и технологические узлы;
- восприятие рынком торгового потенциала, исключая, *персонального гудвилла*, а также предполагаемая возможность получения/продления действия существующих лицензий, разрешений, сертификатов и свидетельств; а также
- преимущества, связанные с любыми лицензиями, разрешениями, сертификатами и свидетельствами, в отношении которых можно осуществлять передачу (переуступку).

Расходные материалы и запасы, как правило, не учитываются.

### 2.4 Достаточно эффективный управляющий

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

© Руководство МСО МР- 12, § 3.4

### 2.5 Гудвилл

Передаваемый гудвилл. Такой нематериальный актив, который возникает благодаря особому наименованию, репутации имущества (бизнеса), лояльности его клиентов, месторасположению и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды. Этот актив присущ специализированному торговому имуществу и будет передан новому владельцу в результате продажи [такого имущества].

© Руководство МКСО МР-12, § 3.3.3

- 2.5.1 В изданных ранее руководствах RICS для передаваемого гудвилла также использовалось определение внутреннего гудвилла. В контексте оценки данные понятийные категории являются идентичными. Другие профессиональные консультанты могут оперировать иными определениями видов гудвилла, – в частности, термином «свободный гудвилл», – которые к *имущественной* оценке отношения не имеют. Что касается *оценки связанного с торговлей имущества*, гудвилл либо может, либо не может быть передан с *имущественным* правом.

Персональный гудвилл. Величина избыточной прибыли сверх рыночных ожиданий, которая исчезнет при передаче специализированного торгового имущества, рассматриваемая во взаимосвязи с теми финансовыми факторами, которые конкретно относятся к нынешней организации, эксплуатирующей бизнес, например, особенностями налогообложения, амортизационной политикой, издержками привлечения займов и инвестированным в бизнес капиталом.

© Руководство МКСО МР-12, § 3.3.2

- 2.5.2 *Персональный гудвилл* – если его можно установить – остается у субъекта управления предприятием и, в принципе, может быть включен в состав другого *имущества*. Замечание, касающееся «аннулирования» *персонального гудвилла*, относится к тому компоненту *персонального гудвилла*, который не учитывается при оценке поддерживаемого объема коммерческих операций, осуществляемых на базе оцениваемого *имущества*, а не к самому *персональному гудвиллу*, который по определению является нематериальным *активом*.

### 3. Используемые при проведении оценки допущения

- 3.1 При оценке *связанного с торговлей имущества*, как правило, используются определенные *допущения*.
- 3.2 В случаях, когда *имущество* имеет коммерческое целевое назначение и коммерческие операции будут осуществляться и в дальнейшем, в качестве стандартного *допущения* используется:

**Рыночная стоимость полностью укомплектованной  
оборудованием функциональной единицы с учетом  
торгового потенциала.**

- 3.3 Когда *имущество* представляет собой пустующий объект в результате прекращения коммерческих операций, либо когда объектом оценки является новое *имущество*, на котором коммерческие операции еще не ведутся и не могут быть переданы, используются иные *допущения*. Например, не исключено, что торговое оборудование было даже полностью или по большей части вывезено с пустующих объектов *имущества* (либо на новых объектах имущества торговое оборудование еще не было установлено), но их оценку можно все же проводить с учетом торгового потенциала.

3.4 Кроме того, на стоимость *имущества* может существенно повлиять факт расформирования предприятия, а также вывоз – полный или частичный – торгового оборудования. Поэтому во многих случаях представляется целесообразным отражать стоимость на основе одного или нескольких *специальных допущений*, а также с учетом базовых параметров, отражающих текущую ситуацию. Данное требование часто используется при консультировании кредитора по вопросам стоимости *связанного с торговлей имущества* в связи с необходимостью получения гарантий обеспечения кредита. Из этого не следует, что разница между таким *специальным допущением* и значением параметра стоимости, отражающего текущую ситуацию, представляет собой стоимость *передаваемого гудвилла*, и оценщики не должны указывать на такое соотношение. Например, указанная разница в коэффициентах может отражать временные затраты и фактические издержки, связанные с вывозом хозяйственного инвентаря и закупкой нового оборудования. Другие примеры применения *специальных допущений* приводятся в приложении 2.3.

3.5 В таких случаях, как правило, используется следующее *допущение*:

**Рыночная стоимость пустующего имущества с учетом торгового потенциала [рассчитываемая на основе следующих специальных допущений ...]**

## 4. Принцип оценки

4.1 *Оценка связанного с торговлей имущества* обязательно предусматривает включение в сделку *имущественных прав*, а также всего комплекса оборудования, необходимого для дальнейшего осуществления хозяйственной деятельности (если считается, что предприятие полностью укомплектовано оборудованием). В этом случае под оборудованием понимаются *установки, машины и оборудование, хозяйственный инвентарь, приборы и комплектующие узлы*. Однако к этому вопросу нужно подходить с особой тщательностью, поскольку данное *допущение* не обязательно означает, что в ходе *оценки* будет учитываться весь комплекс такого оборудования. Например, при проведении *оценки* в связи с планируемым осуществлением сделки или для целей обеспечения может иметь место факт, когда собственниками отдельных узлов или компонентов оборудования являются третьи стороны, и, следовательно, такое оборудование при оценке *имущественных прав* не учитывается. Во избежание спорных вопросов на момент согласования *условий найма* оценщик должен всегда четко определить, какие параметры будут приниматься во внимание в процессе *оценки*, и отразить их в *отчете*.

4.2 Если важнейшие для осуществляемой хозяйствующим субъектом деятельности *активы* являются отдельными от земельных участков и зданий (сооружений) объектами собственности или на них в отдельном порядке оформлен договор финансового лизинга или имеются зарегистрированные обременения, может возникнуть необходимость принять *допущение* о том, что владельцы или бенефициарии соглашаются на передачу *актива* в рамках продажи *функциональной единицы*. Если перспектива использования такого *допущения* представляется сомнительной, *оценщик* должен тщательно проанализировать характер потенциального воздействия

непредоставления указанных *активов* любому субъекту, приобретающему предприятие, на результаты *оценки* и отразить это в *отчете*.

- 4.3 Оценщик должен учитывать разницу между *рыночной стоимостью* функциональной единицы и ее стоимостью (*ценностью*) для отдельного субъекта управления предприятием. Субъект управления предприятием извлекает *ценность* из текущей и перспективной чистой прибыли предприятия с учетом выбранной организационно-правовой формы. Хотя действующий субъект управления предприятием является одним из потенциальных претендентов из числа участников рынка, чтобы составить заключение о стоимости, оценщику необходимо понимать требования и реально достижимый объем прибыли всех других потенциальных претендентов, а также динамику функционирования открытого рынка.
- 4.4 *Оценка*, проводимая на основе *рыночной стоимости*, должна отражать только связанный с торговым потенциалом *имущества передаваемый гудвилл*. В ходе *оценки* не учитывается *персональный гудвилл* нынешнего собственника или субъекта управления предприятием, который не передается приобретателю *имущества*. Например, субъект управления предприятием - физическое лицо - может значительно повысить стоимость (*персональный гудвилл*) отдельных объектов *имущества* благодаря собственной известности, либо субъект управления предприятием – юридическое лицо – может существенно увеличить стоимость благодаря своему товарному знаку или лицензионному бренду. В случае перехода указанных физических или юридических лиц с предприятия на новый объект управления они забирают с собой такую дополнительно создаваемую стоимость; она не передается приобретателю в момент продажи *имущества* и может быть даже ликвидирована владельцем лицензии.

### Оценка потенциала

- 4.5 *Связанное с торговлей имущество* рассматривается в качестве отдельных объектов коммерческого назначения и, как правило, их оценка осуществляется с учетом потенциального объема формируемой за их счет прибыли до уплаты налогов, процентов, износа и амортизации (ЕВITDA); при этом используется *допущение* о том, что коммерческая деятельность будет осуществляться и в дальнейшем. ЕВITDA действующего предприятия зачастую отличается от значения ЕВITDA, определенного оценщиком, который в своих расчетах руководствуется результатами анализа рыночных ожиданий в плане потенциальных поступлений.
- 4.6 Задача оценщика – оценить объективно поддерживаемый объем коммерческих операций и перспективный уровень прибыльности, которого может достичь *рациональный субъект управления предприятием* и который потенциальный покупатель, вероятно, будет использовать в качестве базового ориентира при подготовке предложения. Когда коммерческая информация поступает от фактического субъекта управления предприятием, оценщик не должен исходить из того, что она объективно отражает поддерживаемый объем коммерческой деятельности. Так же, как при оценке инвестиционных объектов *имущества* необходимо проверить переходящую арендную

плату на предмет соответствия ставкам *рыночной арендной платы, действующим на открытом рынке*, при оценке *связанного с торговлей имущества* необходимо определить – путем сравнения с компаниями-аналогами, – отражает ли текущий объем коммерческих операций их потенциал с учетом сложившихся в данный момент условий на рынке.

- 4.7 При оценке перспективного торгового потенциала оценщик должен исключить из расчетов любой оборот и прибыль, обусловленные исключительно личным профессиональным опытом, квалификацией, репутацией и (или) брендом владельца лицензии, нынешнего собственника или администрации. Однако наряду с этим оценщику необходимо учитывать в расчетах любой дополнительный торговый потенциал, который может быть реализован под руководством *рационального субъекта управления предприятием*, к которому на *дату оценки* переходит действующая компания.
- 4.8 В ходе оценки объектов *имущества* с учетом торгового потенциала оценщик должен сопоставить объем прибыльности от коммерческих операций с аналогичными категориями и видами деятельности, поэтому здесь очень важно правильно понимать потенциальные возможности таких категорий *имущества* в плане получения прибыли, а также уметь сравнивать их.
- 4.9 Оценщик стремится установить достоверность и объективность коммерческой информации, предоставляемой для целей проведения *оценки*. При наличии любых сомнений в достоверности самой информации или лежащих в ее основе *допущений* оценщик должен рекомендовать проведение проверки.
- 4.10            я многих коммерческих единиц механизмом передачи действующего предприятия является продажа долей собственности или прав аренды на *имущество*. Информацию о такого рода операциях можно использовать для сравнения при *оценке* объектов *связанного с торговлей имущества* – при условии, что оценщик имеет возможность исключить стоимость составных элементов сделки, не значимых для *оценки связанного с торговлей имущества*, в частности, товарных запасов, расходных материалов, денежных средств и нематериальных *активов*.
- 4.11            ля сопоставления можно руководствоваться и другими базовыми ориентирами – физическими параметрами; например, при сравнении двух гостиничных комплексов применяется метод определения стоимости в расчете на гостиничный номер. Однако при использовании данного метода необходимо обеспечить объективную значимость базового ориентира в плане принадлежности к категории, местоположения, условий осуществления коммерческой деятельности и т.д.
- 4.12            Новая конкуренция может серьезно отразиться на уровне прибыльности, а значит и на стоимости. Оценщик должен учитывать фактор воздействия текущего и прогнозируемого уровня конкуренции, и если ожидается его дальнейшее увеличение, то это необходимо отразить в *отчете* и дать заключение о комплексном влиянии данного фактора на уровень прибыльности и стоимость.

- 4.13 На стоимость *имущества*, оцениваемого с учетом торгового потенциала, могут оказывать весьма существенное влияние и внешние факторы, в частности, строительство новой дороги или изменения в действующем законодательстве.
- 4.14 С особой тщательностью следует подходить к вопросам *оценки*, когда она проводится с целью формирования *финансовой отчетности* – необходимо убедиться, что другие компоненты *финансовой отчетности* ранее не были включены в *оценку*.

### **Лицензии, разрешения, сертификаты, свидетельства и согласования**

- 4.15 случае отчуждения объектов *имущества* - полностью укомплектованных оборудованием функциональных единиц - покупателю, как правило, необходимо переоформить лицензии или другие установленные нормативными положениями разрешения, а также использовать преимущества ранее достигнутых согласований, действующих сертификатов и разрешительных свидетельств. При *оценке связанного с торговлей имущества* обычно предусматривается передача или переуступка всех лицензий и разрешений на момент передачи *имущественных* прав, так что если оценщик руководствуется другим *допущением*, его нужно четко обозначить в качестве *специального допущения*.
- 4.16 оценщик по возможности осуществляет проверку связанных с *имуществом* лицензий, полученных согласований, разрешений, сертификатов и свидетельств. Если это не представляется возможным, принятые *допущения* фиксируются в *отчете*, в который также необходимо включить рекомендацию о целесообразности проверки наличия указанных документов юристами заказчика.

## **5. Деление (или разбивка) параметров оценки или цен сделки на компоненты**

- 5.1 Когда при *оценке связанных с торговлей имущества* они рассматриваются в качестве полностью укомплектованных оборудованием функциональных единиц, оценщика могут попросить провести *оценку* с разбивкой на элементы, перечисленные в §. 2.3.
- 5.2 Когда сделка предусматривает отчуждение *связанного с торговлей имущества* или иную форму передачи предприятия, оценщика могут попросить сделать разбивку цены сделки с учетом одного или всех указанных ниже компонентов:
- Компоненты, перечисленные в §. 2.3;
  - Материально-производственные запасы – товарные запасы и расходные материалы;
  - Нематериальные активы и обязательства. Возможно, потребуется выделить в отдельные категории несколько видов нематериальных активов, в частности:
    - активы, связанные с маркетингом;
    - активы, связанные с базой заказчиков (потребителей);



- активы, представляющие художественную ценность;
- активы, имеющие договорную основу, а также
- активы, имеющие технологическую основу.

В ряде случаев такая разбивка необходима для целей, связанных с обеспечением кредита или налогообложением имущества.

- 5.3 Необходимые условия разбивки на компоненты – детальное знание оценщиком условий и порядка функционирования рынка с учетом отраслевой специфики и его способность разграничить стоимость *передаваемого гудвилла* и *персонального гудвилла*.

## **6. Оценка действующего предприятия или бизнеса**

- 6.1 Положения настоящего руководства не распространяются на оценку действующих предприятий или бизнеса.
- 6.2 В таких случаях необходимо руководствоваться положениями МСО Р. 6 – *«Оценка предприятия»*
- 6.3 Члены, осуществляющие оценку связанного с торговлей имущества, могут также активно участвовать в оценке и передаче предприятий. Они приобретают специализированные знания, навыки и получают доступ к соответствующим данным, которые позволяют осуществлять такого рода консультационную деятельность.
- 6.4 Вопросы оценки нематериальных активов в положениях настоящего руководства не рассматриваются; оценщик должен работать во взаимодействии с другими консультантами, имеющими специализированные знания в области анализа финансовых показателей предприятия и оценки нематериальных активов, в частности, товарных знаков и знаков обслуживания (в соответствующих случаях).

## Р 2

# Установки, машины и оборудование

## 1. Введение

1.1 В положениях настоящего руководства содержатся дополнительные комментарии по вопросу применения Стандартов Оценки RICS к *установкам, машинам и оборудованию*

1.2 *Установки, машины и оборудование – определение:*

Материальные активы, за исключением земли и зданий, которые:

- юридическое лицо удерживает для использования в производстве или для предоставления благ и услуг, для сдачи в аренду другим, или в административных целях; и которые
- как ожидается, будут использоваться в течение некоторого периода времени.

© IVSC. Руководство MP- 3, § 3.1

1.3 Когда оценка проводится для включения ее результатов в финансовую отчетность, формируемую по МСФО, используется следующее определение:

Материальные активы, которые:

- удерживаются для использования в производстве или для предоставления благ и услуг, для сдачи в аренду другим, или в административных целях; и которые
- как ожидается, будут использоваться в течение более чем одного (бухгалтерского) отчетного периода.

© Стандарт МСФО 16, § 6

1.4 Такие *активы*, как *установки, машины и оборудование*, характеризуются особыми параметрами, которые отличают их от большинства категорий недвижимого *имущества*, и это определяет принцип самой оценки и метод отражения ее результатов. Как правило, *установки, машины и оборудование* можно перемещать или перевозить; при этом темпы их амортизации значительно превышают темпы физического износа недвижимого *имущества*. Зачастую параметры стоимости существенно различаются в зависимости от того, какой метод используется для оценки *установок, машин и оборудования*, – в комплексе с другими *активами* функциональной единицы или в качестве отдельной категории для целей замены, – а также с учетом проведения оценки in-situ (на месте) или для целей перемещения.

- 1.5 *Установки, машины и оборудование* можно условно разделить на следующие общие категории:
- Установки: *активы*, которые неотделимы от других активов и могут включать в себя составные и конструктивные элементы объектов коммунального хозяйства, специализированных зданий, машин и оборудования.
  - Машины: отдельные машины или технологические комплексы, устанавливаемые исключительно в связи с необходимостью осуществления арендаторами производственных или коммерческих процессов. Машина – это аппарат, используемый для выполнения специализированных технологических процессов, обусловленных операционными требованиями хозяйствующего субъекта.
  - Оборудование: прочие *активы*, в частности, мебель и комплектующие узлы, приборы, арматура, автотранспортные средства арендаторов и инструменты для демонтажа, используемые в целях организационно-технологического обеспечения деятельности предприятия или хозяйствующего субъекта.
- 1.6 Границы между этими категориями распознать не всегда просто, а используемые критерии различаются в зависимости от целей оценки и методов финансового учета пользователей.
- 1.7 Согласно общему правилу, *активы* преимущественно инженерно-коммунального назначения оцениваются как составная часть *имущественных* прав и обычно включаются в продажу *имущества*. Однако у этого общего правила есть исключения – когда оценка проводится для включения ее результатов в балансовый отчет или в налоговых целях. В таких случаях заказчик может запросить проведение отдельной *оценки* по определенным объектам коммунального хозяйства.
- 1.8 При проведении *оценки* для целей формирования *финансовой отчетности* в бухгалтерском балансе хозяйствующего субъекта, как правило, отражаются позиции *по установкам, машинам и оборудованию*, оценка которых проводится по отдельности. В других случаях оценщику необходимо согласовать с заказчиком вопрос о целесообразности включения тех или иных позиций в оценку *установок, машин и оборудования*.
- 1.9 Если для *оценки имущества* и установок привлекаются разные оценщики, необходимо обеспечить их тесное взаимодействие; это поможет избежать потери данных или двойного учета.

## 2. Установки, машины и оборудование, в обычной практике учитываемые при оценке имущественных прав

- 2.1 Данная категория включает в себя:
- Связанный с объектом *имущества* инженерно-коммунальный комплекс (газ, электроэнергия, водоснабжение, дренажные сооружения, системы безопасности);

- Оборудование для обогрева помещений, подачи горячей воды и кондиционирования воздуха (не предусмотренное в рамках каждого технологического процесса);
  - Сооружения и конструкции, которые не входят в состав технологического оборудования, например, вытяжные и дымовые трубы, боксы и рельсовые пути.
- 2.2 В отдельных случаях объекты, расчеты по которым при проведении оценки обычно производят в комплексе с земельными участками и зданиями (сооружениями), относят к категории имущественных прав третьих сторон (например, в силу соглашений о финансировании или финансовом лизинге (см. §. 4)). В таких случаях оценщику следует действовать с особой осмотрительностью. Заказчик может потребовать исключения из оценки подобных обременений, и тогда необходимо применять *специальное допущение*. Однако использование такого *допущения* оправдывает себя далеко не всегда, и не исключено, что оценщик должен будет проанализировать затраты, связанные с погашением задолженности перед *третьими сторонами или лицами* для получения полного контроля над объектом, или оценить влияние *имущественных* прав на стоимость с учетом возможного изъятия объекта.

### 3. Отдельная оценка установок, машин и оборудования

- 3.1 *Установки, машины и оборудование*, оценка которых проводится отдельно от *имущественных* прав, можно условно разделить на общие категории *активов*. «Основные средства» часто определяют на основе стандартов финансовой отчетности, действующих в соответствующей стране. Не исключено, что при этом будет необходимо выделить и провести отдельную оценку различных категорий – в зависимости от целей *оценки*.
- 3.2 Ниже приведены примеры «основных средств»:
- технологические и производственные установки/оборудование;
  - приборы и арматура;
  - оргтехника, в том числе ПК;
  - офисная мебель, а также
  - автотранспортные средства и подвижная техника.
- 3.3 Ниже перечислены некоторые позиции, которые могут соответствовать определению «*установки, машины и оборудование*», но при этом не рассматриваются в качестве «основных средств»:
- связанные с выпуском продукции технологические элементы, например, формы для отливки, шаблоны, заготовки и запасные части, а также
  - запасы, материалы коммерческого назначения, новые запасы и незавершенное производство.

3.4 Хотя нематериальные активы не подпадают под определение «установки, машины и оборудование», такие активы могут оказывать влияние на их стоимость. В подобных случаях до формирования отчета о результатах *оценки* оценщик устанавливает соответствующие *допущения* – в части, касающейся наличия значимых нематериальных активов. Ниже приводятся примеры нематериальных активов:

- данные коммерческого и административного учета, чертежи, схемы и технические данные, а также
- лицензии, операционные системы, гудвилл, патенты, товарные знаки и знаки обслуживания прочие объекты интеллектуальной собственности.

#### 4. Активы с обременением

- 4.1 Во многих случаях *установки, машины и оборудование* являются предметами соглашений о финансировании, а это означает, что они не могут быть реализованы без предварительной выплаты кредитору суммы непогашенной задолженности по соглашению, которая может – или не может – превышать стоимость объекта без обременения.
- 4.2 Объекты финансового лизинга, как правило, учитываются при *оценке* активов организации, но при этом определяются отдельно.
- 4.3 Кроме того, при оценке не учитываются объекты, сдаваемые в аренду на условиях операционного лизинга или являющиеся имуществом третьих сторон. По этим позициям, возможно, потребуется проведение отдельной *оценки*.

#### 5. Существенные аспекты

5.1 При проведении оценки *установок, машин и оборудования* на основе *рыночной стоимости* в соответствии с ПП 3.2 оценщик указывает, какое из следующих допущений при этом используется: *оценка* актива с учетом того, что он останется на рабочем месте, или с учетом его перемещения. Здесь могут потребоваться и другие *допущения* – в зависимости от целей *оценки*; например, будет необходимо установить:

- Как *имущество* будет предлагаться на продажу – в комплексе или в разбивке на отдельные объекты;
- Какой метод продажи будет использоваться;
- Кто будет нести затраты по выводу из эксплуатации или вывозу оборудования – покупатель или продавец;
- Принимаются ли в расчет расходы на монтаж после вывоза, и если да, то кто их оплачивает.

5.2 При проведении оценки для последующего отчуждения *установок, машин и оборудования* отдельно от объекта *имущества*, на котором они находятся, могут возникать ограничения по времени – в плане сроков для осуществления маркетинга и реализации, в частности, когда истекает срок аренды *имущества*. Если оценщик сочтет имеющееся в распоряжении время – с учетом

ограничений – недостаточным для проведения маркетинговой кампании в соответствии с установленными требованиями, как зафиксировано в положениях рамочной концепции о *рыночной стоимости*, возможно, указывать *рыночную стоимость* нецелесообразно, а если это и имеет смысл, то только для того, чтобы наглядно показать негативное влияние ограничения по срокам. Оценщик может дать рекомендации по цене, которую можно получить с учетом временных ограничений, но при этом он не должен характеризовать ее как стоимость при вынужденной продаже (см. ПП 2.4). Если на дату оценки временных ограничений не существует, но заказчик просит проконсультировать его по вопросам потенциального влияния подобного сокращения продолжительности маркетинговой кампании, *рыночная стоимость* – при условии использования *специального допущения* – указывается в *отчете*, где четко объясняются и ограничения по срокам, и обуславливающие их факторы.

- 5.3 Многие требования в части проведения *осмотров*, перечисленные в ПП 5, можно легко адаптировать с учетом активов *установок, машин и оборудования*. Оценщику для подготовки к проведению *оценки* прежде всего необходимо установить ряд параметров, например, категорию, технические условия и функциональные требования, объем и целевое назначение объектов, а затем перейти к рассмотрению таких параметров, как срок эксплуатации, эффективность, техническое состояние, экономический и функциональный износ, а также общий экономический срок службы.
- 5.4 Как правило, при оценке стоимости земельных участков и зданий (сооружений) определять каждый существенный аспект, который может оказать влияние на результаты *оценки*, не представляется целесообразным (если это вообще возможно). Поэтому границы проводимого оценщиком анализа, равно как и отражаемые в результатах *оценки допущения*, необходимо согласовать с заказчиком и отразить в отчете.
- 5.5 Аналогично, в ряде случаев факторы, воздействующие на стоимость земельных участков и зданий (сооружений), определяют результаты *оценки установок, машин и оборудования*. Например, *имущество* находится в краткосрочной аренде, и поступают предложения о перепланировке и новой застройке, либо при загрязнении почв появляется необходимость удаления загрязняющих примесей до вывоза оборудования.

## 6. Меры нормативно-правового регулирования

- 6.1 Производственная деятельность часто регулируется особыми положениями законодательства и нормативными актами. Их несоблюдение может привести к приостановлению действия права на использование *установок, машин и оборудования*, в отношении которых проводится оценка. Многие нормативные положения определяются спецификой оборудования и технологических процессов, и при определении возможного или потенциального воздействия мер нормативно-правового регулирования на результаты *оценки* оценщик должен учитывать специфику оборудования и осуществляемой деятельности, а также цель и масштабы проводимой *оценки*.
- 6.2 При наличии сомнений в соблюдении нормативных положений оценщик должен обсудить этот вопрос с заказчиком и отразить результаты в *отчете*, согласившись использовать установленные *допущения* или сделав ссылку на

любые имеющиеся документы, подтверждающие выполнение закрепленных в законодательстве требований.

## Р 3

# Оценка портфеля и имущественных комплексов

## 1. Введение

- 1.1 В положениях настоящего руководства рассматриваются вопросы, которые оценщики должны учитывать при проведении *оценки* или *оценок* одновременно нескольких объектов *имущества* одного заказчика.
- 1.2 Чтобы избежать предоставления вводящих в заблуждение или неадекватных консультаций, особое внимание следует уделять ряду вопросов, в частности, формированию «лотов» или групп, определению различных категорий объектов *имущества*, а также использованию *допущений* или *специальных допущений* с учетом условий, при которых *имущество* может быть размещено на рынке.

## 2. Определение отдельных имущественных объектов

- 2.1 При наличии сомнений относительно того, какие составные элементы формируют единый комплекс *имущества*, оценщик, как правило, должен разбить объекты *имущества* на категории или группы для проведения их *оценки*; при этом используемые методы должны соответствовать методам, которые, скорее всего, будут применяться при отчуждении имущественных прав или прав, являющихся объектом оценки. Однако оценщик должен обсудить имеющиеся варианты с заказчиком и обязательно отразить выбранный подход в *условиях найма* и в *отчете*.
- 2.2 Ниже приводится несколько примеров ситуаций, когда для целей группировки объектов имущества требуется конкретное согласование *допущений*:
  - прилегающие к территории или смежные объекты *имущества*, которые были отдельно приобретены нынешним собственником; например, когда строительная фирма обустроила площадку с целью дальнейшей перепланировки и застройки, или когда инвестор ведет в районе строительство стратегически важного объекта;
  - отдельно стоящие объекты *имущества*, занимаемые одним и тем же хозяйствующим субъектом, при наличии между объектами функциональной зависимости. Например, автостоянка – автономный территориальный комплекс, но при этом используемый исключительно арендатором здания;
  - случаи, когда права собственности на ряд отдельных объектов *имущества* обеспечивают особые преимущества для одного владельца или арендатора в связи с экономической выгодой, извлекаемой в результате увеличения доли на рынке или за счет экономии административных затрат и издержек, связанных с транспортировкой и доставкой; такая ситуация характерна для деятельности пунктов розничной реализации товаров / торговых сетей или гостиниц; а также



- ситуация, когда каждый отдельный объект *имущества* является важным компонентом деятельности, осуществляемой на больших территориях, в частности, в рамках функционирования общегосударственного или регионального инженерно-технического комплекса (например, телекоммуникационные столбы)
- 2.3 Применяемые подходы продиктованы целью проводимой *оценки*. Например, может потребоваться отразить результаты оценки стоимости по каждому отдельному *активу*. Вопрос о том, что входит в состав отдельного объекта *имущества* или другого *актива*, нужно согласовать с заказчиком
- 2.4 Требования оценивать объекты *имущества* на основе *допущения*, которое предусматривает их искусственное разделение на группы, как правило, следует отклонить. Однако в ряде случаев при использовании нетрадиционных методов разделения на группы имущественных объектов можно руководствоваться *специальным допущением* (см. ПП 2.3).

### 3. Используемые при проведении оценки допущения

- 3.1 После установления оценщиком лотов *портфеля* для их последующей отдельной оценки необходимо рассмотреть определенные *допущения* или *специальные допущения*, которые могут при этом потребоваться. Их нужно отразить в *условиях найма* (ПП 2) и в *отчете* (ПП 6). Ниже приводятся примеры ситуаций, когда различные *допущения* могут оказывать существенное влияние на *оценку* портфеля.
- 3.2 Если на рынке одновременно предлагается весь *портфель* или значительное количество входящих в него объектов *имущества*, это может вызвать эффект наводнения рынка активами, что приведет к снижению их стоимости. С другой стороны, не исключено, что возможность приобретения отдельного комплекса объектов *имущества* обусловит повышение цены сверх номинала. Другими словами, стоимость всего комплекса объектов может превысить сумму отдельных его компонентов
- 3.3 Если при проведении оценки предусматривается сохранение прав собственности на *портфель* или его дальнейшее использование нынешним владельцем или арендатором, т.е., например, оценка проводится с целью включения ее результатов в *финансовую отчетность*, снижение параметров *оценки* или их корректировка с учетом потенциального воздействия эффекта наводнения рынка представляется нецелесообразным. Это необходимо соответствующим образом отразить в отчете.
- 3.4 Однако когда оценка аналогичного *портфеля* проводится с иной целью, например, для подтверждения гарантий обеспечения кредита, нельзя не учитывать фактор возможного негативного влияния на отдельные объекты *имущества*, если на рынке предлагается сразу весь *портфель*. Как правило, в таких случаях следует указать, что при оценке использовалось *допущение* о планомерной и упорядоченной реализации объектов имущества, без их одновременного размещения на рынке. Вместе с тем, если имели место случаи, когда рынок не делал подобных *допущений*, например, когда участникам рынка заранее известно о финансовых затруднениях собственника, используемое допущение становится *специальным допущением*, причем необходимо четко сформулировать, какое влияние оно окажет на результаты *оценки* (см. ПП 2.2).

- 3.5 Аналогичным образом, когда оценщик присваивает единое значение коэффициента стоимости группе автономных объектов *имущества*, нужно указать, какие необходимые *допущения* принимались в этом случае за основу. Если, по мнению оценщика, анализ *портфеля* с учетом таких базовых ориентиров не обязательно соответствует его оценке рынком, данное *допущение* становится *специальным допущением* (см. ПП 2.2).

#### 4. Требования к отчетности

- 4.1 В любом случае, когда коэффициенты совокупной стоимости объектов *имущества* в составе *портфеля* существенно различаются – что обусловлено порядком их отчуждения: по отдельности, в группах или единым лотом, – это необходимо отразить в *отчете*. Кроме того, используемые при формировании лотов *допущения* нужно включить в публикуемые справочные материалы.
- 4.2 Когда при оценке *портфеля* или комплекса объектов *имущества* используется *допущение* о их реализации единым лотом, указанная в отчете *рыночная стоимость* относится ко всей группе. Необходимо четко пояснить, как осуществлялась разбивка *рыночной стоимости* по отдельным объектам имущества (если она была проведена), и указать, что такая разбивка не обязательно приравнивается к *рыночной стоимости* права на любой отдельный объект *имущества*.
- 4.3 И, наоборот, если приводится агрегированный показатель по общей *рыночной стоимости* для каждого отдельного объекта *имущества* в составе портфеля, нужно проследить за тем, чтобы этот показатель не был представлен в качестве *рыночной стоимости* всего портфеля.

## Р 4

# Участки месторождений полезных ископаемых и объекты утилизации отходов

## 1. Введение

- 1.1 В положениях настоящего руководства рассматриваются дополнительные вопросы, которые оценщик должен учитывать при использовании принципов ПП 3 – «База оценки» – в ходе *оценки истощимых активов*, в частности, месторождений полезных ископаемых и объектов утилизации отходов.
- 1.2 Участки разработки месторождений минерального сырья и объекты утилизации отходов характеризуются особенностью, которая гораздо реже встречается у других объектов: по окончании срока эксплуатации и те, и другие могут иметь нулевую или отрицательную стоимость. Однако, не исключено, что после окончания работ по добыче полезных ископаемых или утилизации отходов земельный участок можно использовать для других целей.

## 2. Истощимые активы

- 2.1 Истощимые *активы* можно определить как основные средства, возобновление которых на существующей территории после их использования не представляется возможным, например, участки разработки недр и отвалы для размещения отходов (в том числе площади для захоронения отходов, которые в настоящем руководстве не рассматриваются). У этих *активов* есть одна общая отличительная особенность: стоимость годовой аренды зависит от объема вводимых ресурсов и добычи (производственных результатов), и это, в свою очередь, оказывает влияние на оставшийся срок экономической жизни *актива*, а, следовательно, – и на его капитальную стоимость.
- 2.2 При оценке истощаемых *активов* оценщик прежде всего должен постараться собрать любую имеющуюся информацию, на основе которой можно рассчитать оставшийся срок экономической жизни *актива*, а затем согласовать любые *допущения* или *специальные допущения*, которые представляются целесообразными для проведения *оценки*. Ниже приводится примерный перечень *допущений*, которые могут потребоваться в ходе оценки истощаемых *активов*:
  - *допущение* о том, что заказчик или *третья сторона* или предоставили достоверную и объективную информацию о размерах территории или качественных параметрах разрабатываемого месторождения;
  - *допущение* по перспективным годовым объемам добычи полезных ископаемых или утилизации отходов, а также
  - *специальное допущение* о том, что ожидаемое событие, воздействующее на динамику и объем спроса или предложения сырья, имело место.

### 3. Минерально-сырьевые активы

- 3.1 Хотя полезные ископаемые фактически (и физически) являются составной частью земельного массива, в котором они залегают, на полезные ископаемые – включая поверхностный слой почвы – могут быть оформлены права собственности, аренды или они могут принадлежать владельцу на иных отдельно оговоренных основаниях; при этом права на разработку недр могут различаться. Добыча ведется подземным, открытым, скважинным способом (нефть, газ и конденсат) или путем переработки «на месте» (например, при газификации угля). Кроме того, разработка недр океанов и естественных водоемов осуществляется с использованием технологии выемки подводного грунта.
- 3.2 В разных *государствах* действуют разные положения законодательства, регулирующие вопросы собственности на недр, и они не всегда осуществляются параллельно порядку реализации имущественных прав на поверхностные слои почвы земельных участков. В ряде государств собственность на недр закреплена за *государством*, и, как правило, в ходе *оценки* имущественных прав на поверхностные слои почвы они не учитываются. Однако при разработке минеральных ресурсов могут возникать определенные права, имеющие стоимостное выражение, например, в соответствии с оформленными лицензиями или договорами аренды собственник земельного участка может иметь право на добычу полезных ископаемых при условии внесения платы за пользование недрами.
- 3.3 При разработке минерально-сырьевых *активов*, в частности, на рудниках, зачастую возникают обязательства, особенно если такие активы больше не используются. Данные объекты бывает практически невозможно реализовать на рынке, либо они обуславливают отрицательную стоимость всей или части оцениваемого *имущества* (см. ПП 6.8).
- 3.4 Таким образом, при оценке минерально-сырьевых *активов* оценщик учитывает ряд существенных аспектов, в том числе, правовые основания имущественных прав на полезные ископаемые, условия внесения платы за пользование недрами, перечисляемой *государственным* органам или любой *третьей стороне*, с учетом качества минерального сырья и условий добычи, динамики спроса на рынке, и, наконец, любых обязательств, связанных с прекращением разработки месторождения.

### 4. Объекты утилизации отходов

- 4.1 Объекты утилизации отходов можно условно разделить на три общие категории с учетом специфики используемых для переработки отходов технологий:
- окончательное удаление отходов (захоронение отходов в карьерах, подъем пластов без предварительной выемки грунта);
  - переработка отходов (сортировка органических отходов и выработка энергии при сжигании отходов); а также
  - переработка отходов для вторичного использования (в том числе перемещение и компостирование отходов).

На некоторых объектах все три технологические операции используются в комплексе.

- 4.2 Как правило, к категории истощимых *активов* относятся только карьеры, поскольку объекты по переработке отходов в большинстве случаев можно использовать в течение неограниченного времени так же, как и любой другой коммерческий объект. Однако на станциях переработки мусора накапливаются отходы, которые можно вывести только на свалку, поэтому срок их экономической жизни привязан к сроку жизни свалки. В этом случае стоимость объекта, используемого для целей переработки и утилизации отходов, рассматривается как стоимость истощимого *актива*. Во многих государствах деятельность предприятий по переработке и утилизации отходов является объектом жесткого нормативно-правового регулирования; наряду с контролем за категориями перерабатываемых отходов строгие требования установлены для строительства объектов и используемых на них технологий.
- 4.3 Ввиду возникновения фактических или потенциальных факторов риска в ходе эксплуатации старых станций по переработке отходов реализация таких объектов на рынке не представляется возможной. Связанные с их функционированием обязательства или факторы риска могут привести к тому, что оцениваемое имущество – полностью или частично – будет иметь отрицательную стоимость.
- 4.4 Анализ существенных аспектов, которые необходимо учитывать оценщику, предусматривает определение базы нормативно-правового регулирования, четкую конкретизацию вида перерабатываемых отходов, технологических (эксплуатационных) условий, а также рынка сбыта, например, оценку динамики предложения услуг по переработке и утилизации отходов.
- 4.5 Выработка электроэнергии из газа, образующегося при сжигании отходов на свалках, является общераспространенной практикой и может представлять собой ценный актив. Это *актив* истощимый, но срок его жизни будет превышать срок жизни свалки, на которой он находится.

## 5. Последующее использование объектов

- 5.1 После прекращения целевого или текущего использования истощаемого *актива* его часто можно применять в других целях, например, на участке открытой разработки можно организовать свалку для отходов либо площадку для восстановления почвенного состава и дальнейшей застройки. Задача оценщика – установить наличие таких потенциальных возможностей «перепрофилирования», и если они действительно существуют, согласовать с заказчиком любые *допущения* или специальные *допущения*, которые представляются целесообразными для консультирования по вопросам потенциальной стоимости объекта при его дальнейшем использовании.
- 5.2 Как и недра, расположенные на объектах утилизации отходов пустотные зоны являются частью земельного массива и могут принадлежать субъекту – на правах собственности, аренды или на иных отдельно установленных правах – вместе с поверхностным почвенным слоем; при этом владелец или арендатор также имеет право на обратную засыпку грунта.
- 5.3 В случае, когда объектом оценки является каверна, *актив* может ограничиваться пустотами, но может включать и другие площади в границах всей занимаемой объектом территории (после завершения работ по засыпке

грунта). Кроме того, здесь целесообразно учитывать перспективу выработки электроэнергии из газа, образующегося при сжигании отходов на свалке, которая будет осуществляться в течение длительного времени после завершения процесса утилизации отходов.

5.4 Если оцениваемые минеральные ресурсы – или пустоты, когда объектом оценки является каверна, – отделены от поверхностного слоя почвы, при проведении *оценки* вполне можно учитывать компоненты стоимости поверхностного слоя почвы, а также минеральных ресурсов или пустот. Данные компоненты могут включать в себя стоимость грунта, выемка или засыпка которого потребуется в будущем, но который можно использовать в коммерческих целях до наступления такой необходимости.

## **6. Связанные с объектом установки, машины и оборудование**

6.1 Часто при *оценке* минерально-сырьевых активов и объектов по утилизации отходов учитываются подсобные здания (сооружения) и работы по благоустройству территории, а также *установки, машины и оборудование*. Здания и сооружения, как правило, относятся к категории специализированного *имущества*, и когда *оценка* проводится с целью включения ее результатов в *финансовую отчетность*, стоимость зданий (сооружений) рассчитывается по методу *амортизированных затрат замещения*.

6.2 При этом необходимо помнить, что срок эксплуатации зданий (сооружений), установок и прочих технических конструкций, как правило, ограничен сроком использования истощимого *актива*, который они обслуживают, однако нередко после того, как прекращается изначально установленное для территории и объекта добычи полезных ископаемых и утилизации отходов целевое использование, эти территории и объекты перепрофилируются. Когда существует вероятность перепрофилирования, представляется целесообразным учитывать не только стоимость запасов месторождения или территории, используемой для утилизации отходов, но и стоимость находящихся на объекте зданий, сооружений и установок. При этом необходимо четко разделять классифицируемую таким образом стоимость и стоимость земли и зданий (сооружений) с учетом находящихся на ней минеральных ресурсов и осуществляемой деятельности (объектов) по утилизации отходов.

6.3 *Оценка* может отражать затраты, которые также отдельно учитываются в формируемой хозяйствующими субъектами *финансовой отчетности*. Оценщики должны согласовать с директорами и аудиторами метод отражения в бухгалтерской отчетности таких затрат, а также затрат, связанных с обязательствами по восстановлению эксплуатации, чтобы обеспечить соблюдение установленных требований при их определении и избежать двойного учета. Преимущества геологоразведочных работ, как правило, учитываются при оценке баланса запасов или скважин, а также при учете рисков или ставки дисконта.

## Р 5

# Неопределенность при проведении оценки

## 1. Введение

- 1.1 Любая *оценка* – это заключение о цене, которая будет реализована при совершении сделки на *дату оценки* с учетом установленных допущений или *специальных допущений*. Как при составлении любого заключения, степень субъективности выводов – равно как и степень «определенности» (т.е. вероятности того, что заключение оценщика правильно спрогнозирует цену фактической продажи актива на дату оценки) – имеет широкий диапазон значений. Такая вариативность обусловлена внутренне присущими *имуществу* особенностями, спецификой функционирования рынка или информацией, которой располагает оценщик; она не связана с его квалификацией или мнением.
- 1.2 RICS рассмотрел целесообразность перспективной разработки количественных параметров, с помощью которых можно было бы охарактеризовать степень определенности, устанавливаемую оценщиком для конкретных результатов *оценки*. Однако если ориентироваться на итоги состоявшихся консультаций, а также оставить в стороне вопрос о возможности формирования понятной и доступной и оценщикам, и заказчикам системы показателей, которую можно было бы применять на постоянной основе, становится очевидным, что большинству заказчиков и других субъектов, использующих результаты *оценки*, такая система количественных показателей не нужна.
- 1.3 Хотя в процессе консультаций было установлено, что большинство заказчиков не считают использование системы количественных параметров для расчета степени определенности результатов оценки целесообразным, многие заказчики подтвердили, что они считают не только полезным, но просто необходимым собственное понимание *оценки*, если в *отчете* указывается, насколько оценщик уверен в предоставляемом им заключении, особенно когда оценка сопряжена с высокой степенью неопределенности. Оценщики не должны рассматривать предоставляемое в форме рекомендации заявление о том, что они меньше чем обычно уверены в результатах проведенной *оценки*, как признание своей профессиональной слабости. Действительно, если в результате неспособности обратить внимание заказчика на существенный фактор неопределенности у него создалось впечатление, что сделанные по итогам *оценки* заключения имеют больший вес, чем предполагалось, *отчет* не будет достаточно объективным, что противоречит общему требованию ПП 6.1.

## 2. Установление фактора неопределенности

- 2.1 Ниже приводится примерный перечень ситуаций, связанных с фактором неопределенности, который существенно отражается на степени доверия составляемому по итогам *оценки* заключению.
  - **Специфика имущества или его местоположения**  
Если ввиду местоположения или физических особенностей *имущество* характеризуется нестандартной спецификой либо не имеет большого

числа аналогов на рынке, оценщику будет трудно составить заключение о вероятном объеме спроса. В каждом отдельном случае в его распоряжении будет меньше данных для проведения сравнительного анализа, а это может отрицательно повлиять на определенность результатов *оценки*.

- **Ограничения по информационным запросам или предоставляемым данным**

Если поступающая оценщику информация ограничена по объему или является неполной – по вине заказчика или ввиду условий проведения *оценки*, – степень определенности ее результатов будет ниже, чем при отсутствии указанных ограничений.

- **Метод оценки**

Часто оценка выделенных под застройку земельных участков или зданий (сооружений), требующих значительных капиталовложений, осуществляется по методу расчета остаточной стоимости, результаты которого во многом определяются установленными *допущениями*. Как правило, диапазон факторов неопределенности при использовании данного метода *оценки* выше, чем при использовании других методов. Аналогичным образом, результаты *оценки*, проводимой на основе прогноза движения денежной наличности, в значительной степени определяются *допущениями*, которые принимаются за основу при формировании указанных прогнозов.

- **Ожидаемая стоимость**

*Имущество* может иметь большую ожидаемую стоимость, например, с учетом планируемого получения разрешения на перепрофилирование объекта, что обеспечит возможность повысить его рентабельность, или с учетом потенциальной сделки со *специальным покупателем*. Любая прогнозная оценка цены, которую рынок будет готов предложить за такой дополнительный потенциал, в значительной степени зависит от используемых *допущений*.

- **Изменения в области нормативно-правового регулирования**

Иногда на конъюнктуру рынка, ситуацию в отрасли или на отдельный объект *имущества* оказывает влияние перспектива принятия новых нормативно-правовых актов или споры, по которым еще не вынесено судебное определение. Не исключено, что потенциальные продавцы и покупатели будут стремиться оттянуть совершение сделки до момента получения детальной информации о новом законе или решении суда. Если результаты радикально повлияют на ситуацию или окажутся неожиданными, последствия могут также способствовать созданию неопределенности, которая будет сохраняться до тех пор, пока рынок полностью не уяснит для себя последствий и они не будут отражены в котировках.

- **Нестабильная динамика рынка**

Непредвиденные макроэкономические кризисы или политические потрясения могут оказывать внезапное и радикальное воздействие на рынок. Их последствия могут проявляться в панической скупке или продаже активов, либо просто в нежелании участвовать в их обращении на рынке до того момента, как станет понятен характер воздействия кризиса на долгосрочную динамику цен. Если *дата оценки* приходится на период, непосредственно следующий за таким событием, данные,



использовавшиеся для *оценки*, могут оказаться неточными, неполными или противоречащими действительности, что, естественно, сказывается на степени определенности результатов оценки.

- 2.2 Выше приводится далеко не полный перечень ситуаций, при которых возникают факторы существенной неопределенности. На практике оценщик редко с одинаковой степенью уверен в результатах каждой проводимой им оценки.

### 3. Информирование неопределенности

- 3.1 Порядок доведения информации о степени уверенности оценщика в результатах произведенных им в ходе оценки расчетов зависит от цели оценки и согласованной с заказчиком формы составления *отчета*. Однако для соблюдения общего требования ПП 6.1 в части обеспечения объективности и достоверности данных, содержащихся в *отчетах об оценке*, RICS считает, что в случаях, когда неопределенность может оказать серьезное воздействие на результаты *оценки*, оценщик должен обратить на этот факт внимание [заказчика], указать причину неопределенности и степень ее отражения в отчете об *оценке*.
- 3.2 Для многих целей *оценки* ее результаты отражаются единой величиной, вне зависимости от степени неопределенности. В этом случае задача оценщика – сделать наиболее близкий к действительности прогноз, но при этом прокомментировать надежность собственных заключений, например, упомянув о наличии и значимости рыночной информации для сравнительного анализа, чтобы заказчик имел возможность составить мнение о степени уверенности оценщика в сделанных им итоговых расчетах.
- 3.3 При оценке отдельных объектов *имущества* может использоваться верхнее и нижнее пороговые значения, которые устанавливает оценщик. В таких случаях представляется целесообразным отразить результаты *оценки* как спектр значений. Однако если оценщик имеет возможность с достаточным основанием спрогнозировать возникновение различных стоимостных параметров при разных условиях, оптимальный путь – привести альтернативные результаты *оценки* стоимости на основе *специальных допущений*, отражающих такие различия в условиях.
- 3.4 При других обстоятельствах, когда на *оценку* оказывает влияние неопределенность развития ситуации на рынке или другие переменные факторы, целесообразно провести анализ чувствительности, чтобы проиллюстрировать характер воздействия изменения динамики этих переменных величин на содержащиеся в отчете результаты *оценки*. Данный подход особенно оправдывает себя при использовании метода расчета остаточной стоимости.
- 3.5 Как правило, использование уточняющих определений перед количественными параметрами *оценки*, например, «приблизительно», или аналогичных формулировок не является достаточным для передачи существенной степени неопределенности и требует дальнейшей конкретизации. Поскольку итоги всех *оценок* представляют собой заключение оценщика по наиболее вероятному из возможных результатов, составленное на основе имеющейся информации, данные формулировки

просто подтверждают степень неопределенности любого заключения, хотя оно является полностью аргументированным.

- 3.6 Наличие существенной неопределенности отнюдь не служит основанием для определения расчетного значения *оценки*, который отличается от величины, отражающей добросовестное мнение оценщика.

RICS – это крупнейшая организация профессионалов в области недвижимости во всем мире. Мы способствуем продвижению передовых практик в секторе недвижимости, строительства и землепользования, устанавливаем стандарты и регламентируем профессиональную деятельность, а также служим охране интересов потребителей. Объединяя 140 000 членов, RICS является основным источником знаний в сфере недвижимости, предоставляя независимое, объективное мнение правительственным учреждениям и международным организациям.

[www.rics.org](http://www.rics.org)

<b>RICS Россия</b>	<b>RICS Европа</b>	<b>RICS Центральный офис</b>
Игорь Артеменков Председатель RICS Россия  Т + 7 495 724 49 84 Ф + 7 495 267 99 36 E <a href="mailto:artemenkov@inbox.ru">artemenkov@inbox.ru</a>  Вера Рукина, Глава представительства  Т + 7 916 185 76 75 Ф + 7 495 363 10 63 E <a href="mailto:vrukina@rics.org">vrukina@rics.org</a>	Rue Ducale 67 1000 Brussels Belgium    Т + 32 2 733 10 19 Ф + 32 2 742 97 48 E <a href="mailto:ricseurope@rics.org">ricseurope@rics.org</a>	12 Great George Street Parliament Square London SW1P 3AD United Kingdom    Т +44 870 333 1600 Ф +44 20 7334 3811 E <a href="mailto:contactrics@rics.org">contactrics@rics.org</a>