

ПРОЕКТ
Е.С.Озерова

**НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ
ДОКУМЕНТЫ ПО ОЦЕНКЕ
(НМДО 2014)**

Санкт-Петербург
2014

Предисловие

Сборник Нормативно-методических документов по оценке (НМДО) включает проекты перечисленных в «Концепции совершенствования оценочной деятельности» документов: Российских стандартов оценки (РСО), Нормативно-методических рекомендаций по оценке (Правил оценки - ПО) и Научно-методических рекомендаций по оценке (Методических рекомендаций по оценке - МРО). Все документы готовятся путем редактирования и дополнения текстов Международных стандартов оценки (МСО), принятых в 2007 г. (МСО 2007) и в 2011г. (МСО 2011), Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1-6, а также проектов документов и научных публикаций экспертов, принимавших ранее участие в подготовке и обсуждении проектов нормативных документов по оценке (ссылки – в Приложении 1). При подготовке документов выполнялось условие сохранения всех требований первоисточников - с корректировкой структуры системы документов и каждого из документов, с включением дополнений, обоснованных современным состоянием отечественной теории и практики оценки, с уточнением понятий и редактированием стиля изложения.

Перечень документов, планируемых к разработке в соответствии с «Концепцией совершенствования оценочной деятельности», размещен в Приложении 2. Проекты документов из этого перечня включаются в НМДО по мере завершения их разработки. В процессе обсуждения проекты редактируются – с возможным изменением как содержания каждого из документов, так и структуры всего пакета документов. Одним из существенных может стать изменение содержания документов вследствие перераспределения материалов между документами разных уровней (стандарты – правила – рекомендации), или между документами, смежными по совокупности элементов однородной группы объектов оценки (объект недвижимости готовый – строящийся – подлежащий реконструкции – интересы в объекте недвижимости).

Ниже публикуются проекты документов, разработанные к январю 2014 г. Все изменения вновь публикуемых документов будут согласованы с «Концепцией совершенствования оценочной деятельности», они будут публиковаться с указанием измененного документа и даты последнего нововведения.

Оглавление
Российские стандарты оценки

<i>Часть 1. Общие стандарты</i>	4
PCO 1.1. Общие понятия и принципы оценки.....	4
PCO 1.2. Виды стоимости и методология оценки.....	21
PCO 1.3. Документальное сопровождение оценки.....	43
PCO 1.4. Кодекс компетенции и этики оценщика.....	58
<i>Часть 2. Базовые стандарты по группам объектов оценки</i>	84
PCO 2.1. Оценка недвижимой собственности.....	84
<i>Часть 3. Предметные стандарты</i>	113
PCO 3.1. Оценка недвижимости для целей налогообложения.....	113
PCO 3.4. Оценка прав аренды	124
<u>Правила оценки</u>	
<i>1. Правила оценки недвижимой собственности</i>	138
ПО 1.1. Оценка недвижимости при незавершенном строительстве.....	138
ПО 1.2. Оценка недвижимости в добывающих отраслях.....	146
ПО 1.3. Оценка сельскохозяйственной недвижимости.....	161
ПО 1.4. Оценка недвижимости, связанной с бизнесом.....	186
ПО 1.5. Оценка объектов исторической недвижимости.....	195
Приложение 1. Список материалов, использованных при разработке проекта НМДО	196
Приложение 2. Перечень разрабатываемых документов	197

Часть 1. Общие стандарты

PCO 1.1. Общие понятия и принципы оценки

<u>Содержание</u>	<u>Страница</u>
1. Общие положения.....	4
2. Цена, затраты, стоимость.....	5
3. Оценка и объект оценки.....	7
4. Характеристики рынка	10
5. Участники рынка.....	12
6. Принципы оценки.....	13
7. Основы методологии оценки.....	18
8. Требования к оценщикам.....	19
9. Дата введения в силу.....	20

1. Общие положения

1.1. Настоящий стандарт подготовлен на основе Международных стандартов оценки (МСО 2011) и Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1-3). В нем сосредоточены формулировки базовых положений теории и практики оценки с расшифровкой основных понятий, используемых без пояснений в текстах других нормативных документов, регламентирующих оценочную деятельность.

1.2. Применение стандартов к оценке в конкретных ситуациях требует выработки суждений, которые должны быть объективными и не должны использоваться для завышения или занижения стоимости. Выработка суждений происходит с учетом целей оценки и всех допущений, применимых к оценке. Для обеспечения достоверности оценок необходимо показать, что все суждения вырабатывались в условиях, способствующих прозрачности и минимизации влияния на процесс оценки субъективных факторов.

1.3. Положения и вопросы, связанные с поведением и этической практикой оценщиков, отражаются в специальном документе PCO 1.4 «Кодекс компетентности и этики оценщиков». При этом в каждом ином стандарте предполагается, что в процессе проведения оценки задействованы надлежащие контрольные меры и процедуры, позволяющие обеспечить необходимую степень независимости и объективности оценщика, благодаря чему результаты оценки можно рассматривать как свободные от давления. В соответствии с целью оценки может предусматриваться наличие у оценщика определенного статуса – с раскрытием информации, подтверждающей этот статус.

1.4. Поскольку оценка требует определенных навыков и суждений, основная

предпосылка стандартов состоит в том, что оценки выполняются лицами или фирмами, обладающими соответствующими техническими навыками, знаниями объекта оценки, рынка, на котором он обращается, и цели оценки. В случае комплексных оценок или оценок, связанных с большим количеством активов, оценщику разрешается обращаться за помощью к специалистам по частным (техническим, юридическим и др.) вопросам — при условии, что в задании на оценку будет сделана соответствующая оговорка об этом (PCO 1.3 «Документальное сопровождение оценки»).

2. Цена, затраты, стоимость

2.1. *Цена* – это денежная сумма, которую запрашивают, предлагают или уплачивают за товар или услугу и которая обычно является индикатором стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах.

2.2. *Затраты* – это денежная сумма, которая требуется для создания или производства товара (услуги) и которая становится фактом, когда процесс создания товара или услуги завершается. Денежная сумма, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение. Если после приобретения покупатель осуществил дополнительные затраты, допускаемые правилами бухгалтерского учета и отчетности, то при бухгалтерском учете эти затраты прибавляются к историческим затратам на приобретение. В зависимости от восприятия рынком полезности таких затрат они могут найти или не найти свое отражение в результатах оценки объекта.

2.3. Общие затраты, приписанные объекту оценки, включают в себя все *прямые* и *косвенные затраты* на его создание. Для целей оценки могут рассчитываться затраты на *воспроизводство* объекта или на его *замещение*.

2.3.1. *Затраты на воспроизводство* – это затраты на создание точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих материалов.

2.3.2. *Затраты на замещение* - это затраты на создание современного эквивалента оцениваемого объекта с примерно равной полезностью, созданного с применением концепций, конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в период проведения оценки.

2.4. *Стоимость* представляет собой *предполагаемую цену*, которая, по мнению оценщика:

-*могла бы быть уплачена* в гипотетической сделке с оцениваемым объектом в конкретный момент времени, именуемый *датой оценки*, или

- могла бы быть мерой экономической выгоды обладания на дату оценки указанным объектом его собственником или бенефициарием (без выставления этого объекта на открытый рынок) – все в соответствии с выбранным определением понятия стоимости. При этом гипотеза (предположение об основных допущениях), на основе которой проводится оценка, задается принятой базой оценки.

2.5. Из п.2.4 следует, что при определении понятия стоимости объекта гражданских прав необходимо различать стоимость в *обмене* и стоимость в *пользовании*.

2.5.1. *Стоимость в обмене* – это расчетная (гипотетическая, предполагаемая) денежная сумма, которую потенциальные покупатель и продавец могут считать достаточной для обмена на оцениваемый объект гражданского оборота в моделируемой оценщиком коммерческой сделке, в конкретный момент времени, но без необходимости учета условия об обязательной продаже оцениваемого объекта по цене, равной определяемой стоимости, для установления величины этой стоимости. Экономическое понятие стоимости в обмене отражает взгляд рынка (или участников сделки в отсутствие рынка) на выгоды, получаемые тем, кто является собственником оцениваемого товара или пользуется оцениваемыми услугами на дату оценки.

2.5.2. Под *стоимостью в пользовании* понимается денежная сумма, которая считается соответствующей уровню полезности объекта гражданских прав для его собственника или конкретного пользователя – без выставления этого объекта на открытый рынок. Этот вид стоимости основывается на вкладе, вносимом объектом гражданских прав в стоимость того предприятия, частью которого он является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого объекта или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Определение стоимости в пользовании может осуществляться при принятии решения о целесообразности замены оборудования в составе действующего предприятия или при реорганизации предприятий.

2.6. Из разнообразных видов стоимости в обмене и в пользовании для целей оценки важно выделить две группы стоимостей:

-экономические (рыночно-ориентированные) виды стоимости, определяемые только экономическими интересами и закономерностями, отражающие взгляды рынка на выгоды, получаемые тем, кто является или может стать собственником объекта на дату оценки;

-нормативные (социально-ориентированные) виды стоимости, рассчитываемые для рыночных условий, но по правилам, устанавливаемым государственными, муниципальными, ведомственными органами управления, обремененные интересами этих органов - с учетом

пользы/выгод/ущерба, получаемых обществом в целом (например, для определения величины экологических ущербов или потерь, возникающих при закрытии градообразующих предприятий).

2.7. Экономическая стоимость в обмене создается и поддерживается за счет взаимодействия факторов, которые связаны с любым товаром. Этими факторами являются: *полезность, ограниченность предложения*, (дефицитность), *наличие платежеспособного спроса* (желательность приобретения и покупательная способность, т.е. наличие средств на покупку). Для объектов, подлежащих государственной регистрации, дополнительным фактором существования экономической стоимости выступает *возможность передачи прав на объект* от продавца покупателю.

2.8. Упомянутая в п. 2.4 *база оценки* определяется как заявление об основных принципах измерения в рамках установления стоимости объекта оценки на определенную дату. Она определяет *характер гипотетической сделки*, если объект выставляется на рынке, а также *предполагаемую мотивацию и поведение сторон* при сделке или при определении характера и меры экономической выгоды обладания объектом. База оценки не является описанием метода или подхода, использованного при получении величины стоимости, она не описывает статус оцениваемого объекта. База оценки должна раскрываться в определении понятия соответствующей стоимости и сопровождаться дополнительными допущениями, чтобы давать адекватное определение принятой оценочной гипотезы.

2.9. Стоимость в широком смысле определяется как связь между чем-либо, находящимся в собственности, и лицом или лицами, которые желают иметь это в собственности. Чтобы провести различие между широкими субъективными связями, которые могут возникать среди людей, оценщики должны выделить в качестве базы любой оценки конкретный тип стоимости. Наиболее общим типом стоимости является *рыночная стоимость*, однако существуют также виды стоимости, отличные от рыночной (см. РСО 1.2).

3. Оценка и объект оценки

3.1. *Оценкой* называется процесс определения стоимости *объекта* гражданского оборота и гражданских отношений, потенциально способного приносить или реально приносящего пользу, выгоды или убытки, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность получения пользы и выгоды или возмещения убытков и который в таком процессе именуется *объектом оценки*. При этом имеется в виду, что собственно оценка объекта гражданского оборота и гражданских правоотношений составляет основу оценочной деятельности, которая, как следует из Федерального закона «Об оценочной деятельности» (далее ФЗ об ОД), означает «профессиональную деятельность субъектов оценочной деятельности, направленную на установление в отношении *объектов оценки*

рыночной или иной стоимости», а также выполнение работ, обеспечивающих контроль качества и эффективное использование результатов оценки.

3.2. Применительно к российской практике оценки можно говорить об *объекте* оценочной деятельности (деятельность направлена на объект гражданских прав) и о *предмете* этой деятельности (в результате оценочной деятельности определяется стоимость объекта оценки). Из сказанного следует некорректность использования словосочетания «оценка стоимости», рекомендуется использовать словосочетания: «определение (установление) стоимости объекта...» или «оценка (экономическая оценка) объекта...».

3.3. В соответствии с ФЗ об ОД к объектам оценки относятся:

- материальные объекты (вещи) и совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, включая предприятия);

- право собственности и иные права на имущество, включая права временного пользования и владения имуществом на условиях аренды, найма или лизинга, а также права на отдельные вещи из состава имущества;

- права требования и обязательства (долги);

- работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых – как указывалось выше - установлена возможность участия в гражданском обороте, включая нематериальные продукты интеллектуальной деятельности человека и права на них.

3.4. Вся совокупность объектов оценки распределяется между четырьмя группами типов собственности, различающимися набором свойств (самого объекта оценки и среды его функционирования), определяющим особенности применения системы оценочных процедур и трактовки результатов оценки:

3.4.1. объекты *недвижимой собственности* (условно – *недвижимости*)¹⁾ – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению для владельца имущественных прав на них, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, инженерные коммуникации, обособленные водные объекты, леса и насаждения – все в совокупности с имущественными правами на них, с экономическим потенциалом и социальным статусом этих объектов;

3.4.2. объекты *движимой собственности* (условно – *движимого имущества*)²⁾ - движимые вещи, включая морские и речные суда, летательные аппараты, космические объекты, транспортные средства, установки, машины, оборудование, предметы личного имущества (мебель, принадлежности и оборудование, предметы коллекционирования, торговые принадлежности и отделимые улучшения, созданные арендатором) - все в совокупности с имущественными правами на них и с их экономическим потенциалом;

3.4.3. объекты *нематериальной собственности* - продукты интеллектуальной деятельности человека в совокупности со всеми правами на эти продукты, а также работы, услуги, информация, неимущественные права (включая права требования), обязательства (долги), финансовые активы и финансовые инструменты;

1) В оценочной практике *условно* допускается вместо термина «*недвижимая собственность*» использовать термин «*недвижимость*» (в ГК РФ этот термин отнесен к материальной составляющей трех групп объектов гражданского права и гражданского оборота, юридический статус которых правилами государственной регистрации зафиксирован в системе координат, неподвижной относительно поверхности земли).

2) В оценочной практике *условно* допускается вместо термина «*движимая собственность*» использовать термин «*движимое имущество*» (в ГК РФ этот термин отнесен к материальной составляющей всех перемещаемых относительно поверхности земли объектов гражданского права и гражданского оборота, включая объекты, подлежащие государственной регистрации).

3.4.4. коммерческие организации (*предприятия, объекты бизнеса*)³⁾ как комплексы, состоящие из взаимосвязанных *объектов недвижимой, движимой и нематериальной собственности*, т.е. из взаимосвязанных объектов имущества, нематериальных продуктов интеллектуальной деятельности, финансовых интересов, имущественных и иных прав на все вещи и продукты, предназначенные и используемые для предпринимательской деятельности.

3.5. Для целей оценки выделяются группы объектов, объединяющие некоторые типы объектов из разных групп типов собственности:

- к *специализированной собственности* относятся объекты, которые продаются редко и только как составная часть основных средств предприятия - в силу их уникальности, вызванной специализированным характером самого имущества, его структурой, особенностями конфигурации, размером, местоположением либо иными характеристиками;

- к *инвестиционной собственности* относятся объекты, которые удерживаются собственником для получения дохода от их аренды или ради прироста их стоимости, либо и того, и другого, но не для использования в качестве *операционной собственности* – не для участия в производстве, не для поставки товаров или предоставления услуг, не для административных целей, а также не для использования в качестве *товара* предназначенного для продажи в ходе обычной деятельности.

3.6. При оценке объектов различных видов собственности в *составе имущественного комплекса* следует учитывать, что эти объекты именуются *активами* (материальными или нематериальными, операционными или инвестиционными, текущими или внеоборотными) и отражаются в финансовой отчетности организации, если они находятся под управлением организации, могут быть надежно измерены (по затратам или по стоимости) и могут приносить организации экономические выгоды в будущем с количественно прогнозируемой вероятностью³⁾.

При оценке следует учитывать, что экономические выгоды могут поступать при использовании каждого из активов обособленно или в комбинации с другими активами (для производства товаров и услуг), что оцениваемый актив может быть обменен на другие активы, использоваться для погашения обязательства или может быть распределен между собственниками организации (МСФО, Принципы, п. 55).

Следует учитывать также, что подлежащие оценке *обязательства* организации отражаются в ее финансовой отчетности в составе *пассивов*.

3.7. Особое место в составе оцениваемых объектов нематериальной собственности занимают *финансовые активы, финансовые обязательства и финансовые инструменты*, именуемые в совокупности *финансовыми интересами (финансовыми правами)*⁴⁾, подробно рассматриваемые в ПО 3.2.

-
- 3) В
практике оценки условно допускается использование словосочетание «оценка бизнеса» вместо «оценка объекта бизнеса», «оценка организации», «оценка предприятия».
- 4) С
м. Международные стандарты финансовой отчетности – далее МСФО, Принципы, п. 89.
- 5) А
английское слово «интерес», употребляемое в МСО 2011, интерпретируется как «право».

3.8. Стоимость собранных вместе всех разнообразных финансовых интересов (прав) в собственности бывает больше или меньше простой суммы отдельных интересов (прав) в этой собственности. Так, стоимость 100%-ного пакета интересов собственности на объекты доходной собственности, принадлежащие партнерствам или синдикатам, может превысить суммарную стоимость миноритарных пакетов в этих объектах. Стоимость инвестиционного портфеля, представляющего совокупность различных объектов собственности, может отличаться от суммы стоимостей всех объектов, составляющих портфель. В связи с этим до рассмотрения разделенных интересов собственности оценщик определяет стоимость неразделенного или полного интереса в этой собственности.

3.9. При оценке финансового интереса оценщик должен идентифицировать его: является ли он мажоритарным или миноритарным интересом собственности на бизнес или имущество, мажоритарным или миноритарным интересом собственности в секьюритизированных (оформленных ценными бумагами) инвестициях в недвижимость. Оценщик должен изучить контрактные соглашения между сторонами или статьи устава организации (корпорации или партнерства), чтобы проверить процентную долю или участие, которую представляет финансовый интерес в оцениваемой собственности.

3.10. Стоимость отдельного актива нередко зависит от его ассоциации с другими связанными активами:

- при совмещении активов и пассивов в портфеле финансовых инструментов;

- в случае, когда портфель свойств, дополняющих друг друга, предоставляет возможному покупателю присутствие в стратегических позициях;

- при оценке группы машин в поточной линии, или программного обеспечения, требуемого для управления машиной или машинами;

- в случае оценки рецептов и патентов, которые поддерживают торговую марку (бренд).

При оценке активов, которые находятся в соединении с другими активами, важно определить, является ли объект оценки группой (портфелем), или оцениваются индивидуальные активы. Если верно последнее, то важно установить, должен ли каждый актив быть оценен как часть целой группы (портфеля), или:

- как отдельный объект, но в предположении, что другие активы доступны для взаимодействия с объектом оценки, или

- как отдельный объект, но в предположении, что другие активы недоступны для такого взаимодействия.

4. Характеристики рынка

4.1. Чтобы определить стоимости, основанные на предполагаемой цене, которая была бы заплачена за актив, необходимо представить себе рыночное пространство, на котором указанный актив мог бы обращаться. *Рынок* представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен без излишних ограничений на сделки. При этом имеется в виду, что каждая из сторон действует в соответствии с соотношением спроса и предложения, с учетом всех факторов ценообразования, принимая решения в соответствии со своими возможностями, познаниями и представлениями о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

4.2. Рынки различаются:

- типами товаров или услуг, которые обращаются на рынке (на рынке недвижимости, например, обращаются права собственности или права аренды на земельные участки - свободные или с улучшениями);

- масштабом или ограничениями распределения товаров или услуг, например, у изготовителя товаров может отсутствовать инфраструктура распределения или маркетинга, обеспечивающая эффективную продажу, а конечным

пользователям, возможно, не требуются товары в том объеме, в котором они произведены изготовителем;

-географией, например, рынок для подобных товаров или услуг может быть местным, региональным, национальным или международным.

4.3. Хотя в любой момент времени рынок может быть самодостаточным и быть лишь немного под влиянием деятельности на других рынках, в течение длительного промежутка времени рынки будут влиять друг на друга. Например, на любую дату цена актива в одном государстве может быть выше, чем она могла бы быть для идентичного актива в другом государстве. Если проигнорированы какие-нибудь возможные негативные последствия торговых ограничений или налоговой политики, инициированные правительством, поставщики в течение долгого времени увеличили бы поставку товара в государство, где можно было бы получить более высокую цену, и уменьшили бы поставку товара в государство, где цена была бы ниже, обеспечивая, таким образом, тенденцию сближения цен.

4.4. По различным причинам рынки редко функционируют совершенно, с постоянным равновесием между спросом и предложением, а также с постоянным уровнем активности. Общие недостатки рынка включают нарушения поставки, внезапные увеличения или уменьшения спроса, а также асимметрию знаний (информированности) между участниками рынка. Поскольку участники рынка реагируют на эти причины, в установленный срок рынок, скорее всего, будет приспосабливаться к любому изменению, которое вызвало нарушение равновесия. Оценка, которая имеет своей целью установление цены на рынке, должна отразить условия на соответствующем рынке на *дату оценки* (дату, к которой относится определяемая стоимость), но не приспособленную или приглаженную цену, основанную на воображаемом восстановлении равновесия.

4.5. Особое место в классификации рынков занимают рынки недвижимости, которые отличаются типом собственности, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, отношением и мотивацией типичных инвесторов. Рынки недвижимости подвержены влиянию широкого круга факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. В сравнении с рынками товаров или ценных бумаг рынок недвижимости характеризуется относительно неэластичным предложением, невысокой ликвидностью и фиксированным местоположением. Инвестиции в недвижимость связаны с крупными суммами денег и для них нелегко получить подходящее финансирование.

4.6. На рынках объектов гражданского оборота *предложение* представляет собой количество имущества, имеющееся для продажи или сдачи в аренду по различным ценам на данном рынке в данный период. *Спрос* составляется из числа возможных покупателей или арендаторов, ищущих определенные типы имущественных интересов по различным ценам на данном рынке в данный период времени в предположении, что другие факторы, такие как количество населения, доход, будущие цены и предпочтения потребителей остаются постоянными.

Полезность, для удовлетворения которой производится товар или услуга, и *дефицитность* или ограниченность наличного объема товара или услуги обычно считаются факторами, связанными с *предложением*. *Предпочтения потребителей* и их *покупательная способность*, которые отражают желание получить товар или услугу и определяют доступность их по средствам, обычно считаются факторами, связанными со *спросом*.

4.7. Колебания цен во времени являются результатом общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Специфические воздействия (например, технологические изменения), обладающие своими собственными движущими силами, могут приводить к сдвигам в спросе и предложении и к значительным изменениям цен.

4.8. Для целей оценки важно иметь в виду, что степень активности на любом рынке будет колебаться. Уровни активности могут быть выражены только в относительных сроках (рынок является более или менее активным, чем это было на предыдущую дату). Различные уровни активности - это реакция на изменения цены, а не причина этих изменений. Сделки могут происходить и действительно происходят на рынках, которые являются в настоящее время менее активными, чем нормальные рынки, и также важно, что потенциальные покупатели будут иметь в виду цену, при которой они были бы готовы выйти на рынок.

5. Участники рынка

5.1. Участниками рынка считается совокупность людей, компаний или других юридических лиц, которые вовлечены в фактические сделки, или кто собирается вступать в сделки. Готовность торговать и любые признаки, приписанные участникам рынка, являются типичными для таковых из большинства покупателей и продавцов, или возможных покупателей и продавцов, действующих на рынке в день оценки, а не к любому специфическому человеку или юридическому лицу.

5.2. При выполнении оценки, базирующейся на рыночных данных, фактические обстоятельства текущего владельца не значимы, потому что заинтересованный продавец - гипотетическое физическое или юридическое лицо с признаками типичного участника рынка.

5.3. При моделировании гипотетической сделки между участниками рынка надлежит учитывать специфические факторы юридического лица – параметры, которые недоступны для участников рынка. К таким параметрам, например, относятся:

- существование или создание портфеля активов, подобных объекту оценки, являющееся причиной проявления приращения стоимости;
- синергетические эффекты, возникающие между оцениваемым активом и другими активами, принадлежат юридическому лицу;
- законные права или ограничения;
- налоговые льготы или налоговые обременения;
- исключительная принадлежность способности эксплуатировать актив именно юридическому лицу.

5.4. Актив, принадлежащий юридическому лицу, не может быть продан как автономная единица и никакие его синергетические связи с группой связанных активов не могут перейти к участникам рынка без продажи всей группы. Являются ли такие факторы специфическими для юридического лица или они могли бы быть доступными для других участников рынка, определяется на индивидуальной основе.

5.5. Специфические факторы юридического лица могут быть приняты во внимание, если цель оценки состоит в том, чтобы определить стоимость для определенного владельца (стоимость в пользовании). Ситуации, в которых требуется определить стоимость для специфического собственника, включают следующие примеры:

- тестирование активов или групп активов на устаревание в соответствии с МСФО, со ссылкой на их стоимость в пользовании;
- поддержка инвестиционных решений;
- рассмотрение работы актива.

6. Принципы оценки.

6.1. Оценка объекта гражданских прав осуществляется на основании совокупности *экономических принципов*, позволяющих определить степень воздействия различных факторов на ценность этого объекта. Указанные принципы объединены в группы, различающиеся источниками и особенностями зависимости стоимости объекта оценки.

6.2. *Первая группа принципов* учитывает особенности взаимосвязи и взаимовлияния элементов (компонентов собственности) в составе объекта гражданских прав. К этой группе относятся принципы: добавочной продуктивности; вклада; увеличивающейся и уменьшающейся отдачи; сбалансированности; экономического разделения; экономического размера.

6.2.1. *Принцип добавочной продуктивности* опирается на утверждение о том, что в создании продукта бизнеса участвуют четыре фактора производства:

- высший менеджмент (система координации производства),
- труд (основной и вспомогательный персонал, участвующий в производстве),
- капитал (основные средства, включая строения и коммуникации с обслуживающим персоналом) и
- земля (земельный участок, используемый для реализации основной и всех вспомогательных функций предприятия).

Три первых фактора производства амортизируются, и на их долю полагается выделить из чистого дохода от реализации продукта бизнеса те суммы, которые обеспечивают в перспективе простое воспроизводство каждого из этих ресурсов, а также справедливые части прибыли. Оставшаяся часть дохода относится к четвертому фактору производства – земле (в текущем варианте ее использования), как природному ресурсу, не амортизируемому и не требующему затрат на воспроизводство. Вследствие этого часть дохода, генерированная земельным участком (дарованная природой), расценивается как результат эффекта добавочной продуктивности.

Данный принцип используется в оценочной практике непосредственно: при оценке недвижимости и бизнеса добавочная продуктивность определяет величину части чистого дохода, приходящейся на землю.

6.2.2. *Принцип вклада* того или иного фактора производства (ресурса) в стоимость объекта гражданских прав устанавливает, что экономическая стоимость отдельного элемента, изготовленного человеком, в составе указанного объекта определяется изменением стоимости всего объекта как комплекса элементов при добавлении в него или при изъятии из него указанного элемента. Существенно, что упомянутое изменение стоимости объекта может быть как больше (в типичном исполнении), так и меньше (при наличии «сверхулучшений») величины издержек на создание этого элемента. Включение в состав объекта оценки любых добавочных элементов

оправдано, если получаемый прирост стоимости этого объекта превышает затраты на приобретение указанных элементов и осуществление улучшений.

Данный принцип используется при реализации сравнительного подхода к оценке для корректировки цен сделок с объектами сравнения. Он полезен при оценке структурных недостатков или излишков какого-либо фактора производства в составе предприятия при оценке бизнеса.

6.2.3. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи на вложенный капитал свидетельствует о том, что при монотонном увеличении размера этого ресурса (с соответствующими затратами на этот рост) величина чистых доходов и чистой текущей стоимости этих доходов сначала растет, а затем, достигнув максимума, начинает уменьшаться. Принцип используется при выборе наиболее эффективного варианта использования недвижимости, крупных транспортных средств, бизнеса.

6.2.4. Принцип сбалансированности (баланса) указывает на то, что в случае, если объект оценки состоит из двух и более составных элементов, необходимо анализировать возможности проявления функциональных связей и согласованности этих элементов. В частности, необходимо исследовать возможность оптимизации соотношения между количественными характеристиками всех факторов производства, приложенных к земельному участку или в составе основных средств предприятия: избыточность (для имеющихся строений) или перегруженность земельного участка строениями снижает эффективность использования земли, избыточность или недостаток оборудования снижает эффективность использования недвижимого имущества предприятия.

6.2.5. Принцип экономического размера используется при выборе наиболее эффективного варианта использования нескольких оцениваемых активов одного вида - путем анализа возможности увеличения выгоды (и стоимости) этих активов при объединении их в один (синергетический эффект комплексирования активов). В частности, при оценке недвижимости этот принцип обуславливает анализ возможностей использования земельных участков исходя из потребностей рынка в улучшениях (анализ ведется по алгоритму: от потребностей в улучшениях – к требуемым размерам участка). При оценке бизнеса этот принцип побуждает анализировать возможности получения дополнительной выгоды от слияния оцениваемого предприятия с другим предприятием.

6.2.6. Принцип экономического разделения объекта предусматривает возможность дробления физической и (или) юридической сущности объекта на отдельные элементы с продажей этих элементов порознь, если такое разделение ведет к повышению стоимости объекта в целом. При этом можно рассматривать:

- пространственное (физическое) деление объекта на части (деление и продажа земельного участка и улучшений по частям, выделение структурного подразделения компании в самостоятельное предприятие);
- юридическое деление пакета прав на объект (раздельная продажа прав пользования, прав владения и прав распоряжения объектом, ограниченное право пользования чужим имуществом, совместная аренда, опционы, корпорации, первые и младшие залоговые обязательства);
- деление на части времени владения или пользования объектом (продажа разным пользователям права пользования объектом в разное время суток и в разные сезоны).

Этот принцип непременно используется при выборе наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

6.3. *Вторая группа принципов* учитывает влияние на стоимость объекта связей его характеристик с характеристиками рыночной среды. В эту группу включаются принципы: соотношения спроса и предложения; зависимости; соответствия; изменения; конкуренции.

6.3.1. *Принцип соотношения спроса и предложения.* Определяющую роль здесь играет положение, согласно которому цена сделки между субъектами рынка, а, следовательно, и стоимость объекта определяется соотношением спроса и предложения для данного вида товара в соответствующем сегменте рынка. Выделяются три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос равен предложению, так что в результате рыночных сделок формируется равновесная рыночная цена объектов гражданских прав (товаров и услуг);

- спрос превышает предложение, что определяет рост рыночных цен на эти объекты;

- предложение превышает спрос, что определяет снижение рыночных цен на указанные объекты (товары и услуги).

Принцип учитывается при формировании прогноза цен сделок и ставок арендной платы в среднесрочной перспективе, необходимого при выборе варианта использования объекта и при реализации доходного подхода к оценке (динамика цен определяется динамикой изменения соотношения спроса и предложения).

6.3.2. *Принцип зависимости* обращает внимание на необходимость учета зависимости стоимости объекта от характеристик окружающей среды:

- для объекта недвижимости – от свойств природного ландшафта и окружающей застройки;

-для предприятия – от особенностей позиционирования объекта относительно системы источников снабжения ресурсами и потребителей продукции бизнеса.

В частности, в последнем случае при оценке предприятия надлежит учитывать зависимость его стоимости от уровня затрат на обеспечение доступа от объекта оценки до источника ресурсов или до потребителя продукции. Следует иметь в виду, что согласно принципу зависимости объект оценки, в свою очередь, оказывает влияние на стоимость других объектов, расположенных поблизости.

6.3.3. Принцип соответствия устанавливает феномен влияния на стоимость объекта гражданского оборота степени соответствия его свойств запросам и предпочтениям общества и рынка. Максимальная стоимость объекта складывается тогда, когда сам этот объект и характер его использования соответствуют указанным потребностям и ожиданиям. Следствием этого феномена является изменение стоимости объекта при изменении характеристик окружающей среды.

6.3.4. Принцип изменения обязывает аналитика учитывать в оценке зависимость стоимости объекта от времени. Изменение стоимости связывается с изменением внешних физических, юридических, экономических и социальных условий функционирования объекта, с ухудшением или улучшением качеств самого объекта и с изменениями вкусов и предпочтений пользователей, с изменением спроса на продукцию бизнеса.

6.3.5. Принцип конкуренции обращает внимание на действие рыночного механизма подавления источников сверхприбыли: если использование какого-либо объекта гражданских прав под какую-либо функцию (или использование предприятия для производства какого-либо продукта) приносит весьма высокие прибыли, непременно находятся собственники аналогичных объектов, желающие получать такие же прибыли на своих (других) объектах, в том числе путем репрофилирования их под высокодоходную функцию. Этот принцип задает основу анализа достоверности прогноза будущих доходов при оценке объекта с позиции типичного покупателя такого типа товара.

6.4. Третья группа принципов учитывает влияние на рыночную стоимость объекта особенностей связей его характеристик с предпочтениями типичного пользователя. Эта группа включает в себя принципы: полезности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования.

6.4.1. Принцип полезности устанавливает правило, согласно которому объект может иметь экономическую стоимость, если он способен удовлетворить какие-либо потребности пользователя. Этот принцип является основополагающим для всей теории оценки. Полезность является ключевым критерием при оценке любых объектов гражданских прав. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и

количественное выражение степени полезности или пригодности оцениваемого объекта. Полезность рассматривается применительно к конкретным условиям и оценивается на протяжении всего периода использования объекта гражданских прав или группы таких объектов.

Стоимость объекта гражданских прав устанавливается посредством оценки его полезности с учетом совокупности юридических, политических, физических, экологических, функциональных, экономических и социальных факторов. При этом обращается внимание на условия, при которых достигается оптимизация полезности. В частности, необходимо различать полезность объекта оценки как обособленного или как части группы объектов – идентичных или разнообразных. Объект гражданских прав может обладать дополнительной (специальной) стоимостью сверх своей собственной стоимости за счет физической или функциональной связи с прилегающим к нему имуществом, находящимся в собственности других лиц. В случае увеличения (уменьшения) стоимости объектов оценки в результате указанных выше связей с другими объектами, приращение или уменьшение стоимости следует определять и отражать в отчете об оценке.

6.4.2. Принцип ожидания, обосновывающий применение доходного подхода к оценке объекта, руководит типичным покупателем при принятии решения о допустимой величине суммы сделки купли-продажи: здесь оказывается важным обоснование возможности обеспечения будущими доходами возврата капитала, потраченного на сделку, и получения достойного дохода на этот капитал.

6.4.3. Принцип замещения, используемый в затратном и в сравнительном подходах к оценке, обращает внимание на то, что типичный покупатель не станет платить за оцениваемый объект сумму, большую той, за которую можно создать или купить другой объект равной полезности, при отсутствии факторов времени, большего риска или каких-либо неудобств, осложняющих реализацию проекта создания или приобретения объекта-заменителя. Максимально возможная стоимость объекта гражданских прав определяется наименьшей денежной суммой, которая потребуется для приобретения или создания другого объекта равной полезности.

6.4.4. Принцип наиболее эффективного использования объекта учитывает, что при анализе ценности объекта типичный пользователь рассматривает возможность обеспечения максимально продуктивного использования этого объекта путем выбора из перечня потенциально полезных функций и способов использования выбранной функции (или выбранной совокупности функций) и выбранной совокупности способов использования, которая юридически разрешена, физически реализуема, экономически целесообразна и финансово осуществима. Использование оцениваемого объекта, при котором этот объект имеет наибольшую стоимость и которое отвечает указанным выше требованиям, признается наиболее эффективным.

Реализация принципа наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта гражданских прав обязательна при определении рыночной

стоимости всех видов собственности, а также бизнеса – с учетом выбранного варианта при реализации всех подходов к оценке. При этом набор потенциально полезных функций и способов использования объекта, из которых выбирается вариант, а также алгоритм анализа определяются типом объекта собственности и рассматриваются в Правилах оценки этих типов объектов.

6.5. Аспекты учета и специфические особенности алгоритмов использования принципов оценки рассматриваются в Правилах оценки различных видов собственности и бизнеса.

7. Основы методологии оценки.

7.1. Для определения стоимости, обусловленной соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин *подход к оценке* означает общепринятую аналитическую методологию. *Подходы к оценке* на основе рынка включают:

- *подход сравнения продаж*, при котором рассматриваются продажи аналогичных (или заменяющих) объектов собственности и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение объекта оценки с аналогичными (или заменяющими) объектами, проданными на рынке (могут также изучаться и данные о предложении подобных объектов);

- *доходный подход*, в рамках которого рассматриваются данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому объекту собственности, и рассчитывается стоимость посредством процесса капитализации, т.е. пересчета (преобразования) будущих доходов в стоимость на дату оценки;

- *затратный подход*, в рамках которого оценщики рассматривают возможность того, что в качестве альтернативы покупке данной собственности можно создать или приобрести современный эквивалентный актив, который обеспечит равную полезность.

7.2. Каждый подход к оценке включает альтернативные методы его реализации. Довод в пользу применения альтернативных подходов и методов состоит в том, чтобы обеспечить оценщику совокупность аналитических процедур, результаты которых в конечном итоге должны быть взвешены и согласованы для получения окончательной величины рассматриваемого типа стоимости.

7.3. Подходы и методы оценки, подробно рассматриваемые в РСО 1.2, являются общими для всех типов объектов собственности, включая недвижимую, движимую и нематериальную собственности, а также бизнес.

Тем не менее, оценка различных типов собственности связана с различными источниками данных, которые надлежащим образом отражают соответствующий рынок, применительно к которому должна оцениваться собственность (услуги, бизнес).

7.4. Результат оценки любого объекта гражданского оборота должен оформляться в виде отчета. *Отчет об оценке* должен содержать ясное указание целей и предполагаемого использования результатов оценки. Помимо других требований в отношении отчетов в случае, когда речь идет о финансовой отчетности, в отчете об оценке должен быть конкретно определен бухгалтерский класс активов, к которому относится тот или иной оцениваемый объект. По поводу каждого из классов активов должны быть даны точные пояснения.

7.5. Определение стоимости собственности и активов, составление отчета об оценке и соответствующих рекомендаций подпадают под действие представленных здесь стандартов и правил оценки. Стиль отчета об оценке должен быть приспособлен к сущности задания на оценку и потребностям клиента, и при этом отвечать определенным требованиям в отношении структуры и содержания. Указные требования представлены в РСО 1.3.

8. Требования к оценщикам.

8.1. Задачи определения различных видов стоимости объектов гражданского оборота смогут решать только *профессиональные оценщики собственности и бизнеса* — специалисты, занимающиеся экономической деятельностью, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов об оценке, обладающие глубокими знаниями рынка объектов оценки, понимающие механизм взаимодействия участников рынка, способные судить о наиболее вероятных ценах, о которых могут договориться покупатели и продавцы на этом рынке. Профессиональные оценщики должны соответствовать жестким требованиям по уровню образования, специальной подготовки, компетентности и профессиональных навыков. Они должны неуклонно придерживаться стандартов профессиональной практики оценочной деятельности и кодекса этики, следуя рекомендациям, изложенным в стандартах и правилах оценки (см. РСО 1.4).

8.2. Определение стоимости активов и бизнеса могут осуществлять *внутренние* и *внешние* профессиональные оценщики.

Внутренний оценщик — это оценщик, который работает по найму в организации, являющейся собственником объекта оценки, или в бухгалтерской фирме, отвечающей за подготовку финансовых документов и/или отчетов этой организации. Внутренний оценщик обычно способен удовлетворять всем требованиям независимости и профессиональной объективности, содержащимся в РСО 1.4, однако в силу причин, связанных с публичным представлением и регулированием, не всегда может быть

приемлемым для роли независимого оценщика в заданиях определенных типов.

Внешний оценщик — это оценщик, который вместе со своими компаньонами не имеет существенных отношений с заказчиком, с агентами, действующими от имени заказчика, или субъекта, выдавшего задание на оценку.

8.3. В оценочной деятельности участвуют и *оценочные компании* (далее «компании») - юридические лица, имеющие право заключать договоры на проведение оценки в соответствии с требованиями ФЗ об ОД и имеющие в своем штате не менее двух профессиональных оценщиков.

8.4. Профессиональные оценщики и оценочные компании группируются (на условиях членства) в саморегулируемые объединения оценщиков (СРОО) - некоммерческие организации, созданные в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенные в единый государственный реестр.

8.5. Саморегулируемые объединения оценщиков создают *Национальный совет по оценочной деятельности* (НСОД) - некоммерческую организацию, зарегистрированную уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью СРОО и членами которой являются более чем пятьдесят процентов СРОО, объединяющих более чем пятьдесят процентов всех оценщиков.

9. Дата вступления

9.1. Настоящий стандарт оценки вступил в силу.. 2014 г.

РСО 1.2. Виды стоимости и методология оценки

<u>Содержание</u>	<u>Страницы</u>
1. Общие положения	21
2. Виды стоимости.....	21
3. Рыночная стоимость.....	22
4. Основные стоимости, отличные от рыночной.....	25
5. Вспомогательные стоимости.....	28

6. Подходы к оценке.....	31
7. Моделирование гипотетической сделки с объектом оценки.....	33
8. Процесс оценки.....	36
9.Дата вступления в силу.....	42

1. Общие положения

1.1. Настоящий стандарт разработан с учетом ФЗ об ОД, ФСО №№1-2 и МСО 2011 (разделы «Принципы МСО» и МСО 102), он раскрывает цели оценки, дает определение понятий рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Данный стандарт согласован с общими положениями, содержащимися в РСО 1.1 о понятиях и принципах оценки и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Виды стоимости.

2.1. Настоящим стандартом устанавливается трехуровневая система стоимостей (см. таблицу):

-на высшем уровне иерархии - *рыночная стоимость*,

-на втором уровне - основные стоимости, отличные от рыночной, в том числе стоимость в обмене – *справедливая стоимость*, а также субъектно-специфические стоимости в пользовании и (или) в обмене – *инвестиционная, специальная* и *синергетическая* - для объектов оценки, используемых в составе активов предприятия, в экосистеме, в рекреационных зонах;

- на третьем уровне – *вспомогательные экономические или нормативные стоимости*, устанавливаемые в соответствии с определениями, изложенными в нормативном акте РФ или ее субъекта, в своде правил СРОО, в контракте, в решении суда (для размеров ущерба).

Рыночная стоимость			
Основные стоимости, отличные от рыночной			
Стоимости в обмене	Субъектно-специфические стоимости в пользовании и в обмене		
<i>Справедливая стоимость</i>	<i>Инвестиционная, специальная, синергетическая стоимости</i>		
Вспомогательные стоимости			
Стоимости в обмене		Нормативные стоимости	
<i>Ликвидационная, утилизационная стоимости</i>	<i>Реализации и ограниченной реализации</i>	<i>Страховая, залоговая и стоимость в текущем использовании</i>	<i>Стоимости для налогообложения (включая кадастровую)</i>

3. Рыночная стоимость.

Определение понятия рыночной стоимости основывается на определении, представленном в Федеральном законе «Об оценочной деятельности» - с уточнениями некоторых позиций, основанными на положениях МСО 2011 и на публикациях [9],[10] (обычный шрифт – текст из ФЗ об ОД, курсив – отредактированный текст, пояснения – в комментариях).

3.1. Рыночная стоимость объекта гражданского оборота — это расчетная денежная сумма, которая может быть уплачена в обмен на указанный объект в моделируемой оценщиком коммерческой сделке на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом на открытом рынке в условиях конкуренции среди готовых продать продавцов и готовых купить покупателей, когда стороны действуют компетентно, расчетливо и без принуждения, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

3.1.1. мотивы продавца и покупателя являются типичными для условий рынка, одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение, в расчете не принимается во внимание дополнительное предложение покупателя с особым интересом;

3.1.2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах, исходя из условия наиболее эффективного использования объекта оценки;

3.1.3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов гражданского оборота, после должного маркетинга, и перед датой оценки, совпадающей с датой моделируемой сделки и датой последнего осмотра объекта оценщиком, находился на открытом рынке в течение промежутка времени, равного среднерыночному периоду экспозиции для продаваемых объектов данного типа;

3.1.4. цена моделируемой сделки с объектом оценки представляет собою разумное вознаграждение за этот объект без каких-либо особых скидок или уступок с чьей-либо стороны, без вычета из нее издержек, связанных со сделкой купли-продажи;

3.1.5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

3.2. Рыночная стоимость определяется в предположении о коммерческом характере сделки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в условиях конкуренции среди готовых продать продавцов и готовых купить покупателей, при этом мотивы продавца и покупателя являются типичными для условий рынка. Это положение отделяет рыночную сделку от сделок с нерыночными мотивами и последствиями, предполагая, что сделка совершается между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо.

3.3. Рыночная стоимость определяется оценщиком на конкретную дату, которая должна совпадать с датой последнего осмотра оценщиком материального объекта и с датой ознакомления оценщика с состоянием правового статуса любого объекта оценки. Это условие оказывается важным в связи с тем, что в противном случае в процессе оценки и в отчете об оценке не найдут отражения возможные изменения ценообразующих характеристик

объекта в период между датой последнего ознакомления с объектом и датой его оценки, указанной в отчете.

3.4. Как покупатель, так и продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах объекта, о его фактическом и потенциальном использовании, а также о характере сделки и о состоянии рынка на дату оценки. В ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен расчетливый покупатель и продавец действуют в соответствии со всей информацией о состоянии рынка, доступной на момент сделки.

3.5. Чтобы определить рыночную стоимость, оценщик вначале должен выбрать наиболее эффективный (социально приемлемый и максимально продуктивный) вариант использования объекта оценки, т.е. использования, которое является юридически допустимым, физически реализуемым, экономически оправданным, финансово осуществимым и в результате которого продуктивность и стоимость оцениваемого объекта является наивысшей. Выбор варианта использования осуществляется на основе анализа рыночных данных, с учетом потенциальных предпочтений участников гипотетической сделки, моделируемой оценщиком.

3.6. Объект гражданских прав (как товар) должен быть выставлен на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по разумной цене, наилучшей из достижимых и соответствующей рыночной стоимости. При определении стоимости объекта на определенную дату принимается, что до этой даты объект оценки был заблаговременно выставлен на продажу и находился на рынке в течение среднерыночного периода экспозиции, достаточного для того, чтобы объект оценки привлек к себе внимание максимально возможного числа потенциальных покупателей, и чтобы эти субъекты имели время для подготовки к совершению сделки (время на согласования, консультации, решение вопросов финансирования). Это условие обязательно для обоснования возможности использования сравнительного подхода к оценке: проданные на рыночных условиях объекты сравнения были выставлены на продажу и находились на открытом рынке до моментов сделки с ними в течение времени экспозиции, характерного для данного вида товара на данном рынке.

При использовании в сравнительном подходе к оценке цены предложения объекта-аналога корректировка этой цены на отличие ее от цены сделки должна учитывать превышение среднерыночного периода экспозиции над фактическим промежутком времени между датой выставления объекта-аналога на продажу и датой оценки, указанной в отчете.

3.7. На реальном рынке покупатель может оплатить продавцу покупку объекта, аналогичного объекту оценки, не денежными средствами, а денежным эквивалентом (иным товаром) – имуществом, услугами, ценными бумагами, неимущественными правами. При использовании информации о такой сделке в процессе определения рыночной стоимости объекта оценки или при условии, что в этой сделке предполагается платеж за объект оценки не денежными средствами, оценщик обязан определить рыночную стоимость

указанного эквивалента в денежном выражении. Расчетная величина стоимости указывается без вычитания из нее транзакционных издержек, которые обычно несет продавец (определяемая рыночная стоимость соответствует сумме, уплачиваемой покупателем).

3.8. Рыночная стоимость определяется оценщиком, как правило, в случаях:

- если предполагается сделка по отчуждению объекта оценки и необходимо оказание содействия потенциальному покупателю в подготовке предложения, потенциальному продавцу - в установлении приемлемой запрашиваемой цены или оказания помощи обеим сторонам в определении цены продажи для предполагаемой сделки;

- при оценке внеоборотных активов, проводимой для финансовых отчетов и связанных с ними бухгалтерских счетов с целью отразить эффект изменения цен или текущих стоимостей;

- при определении стоимости размещенных акций, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости ценных бумаг, которые либо не обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг, либо обращаются на таких торгах менее, чем шесть месяцев;

- при оценке для установления базы реорганизации или слияния объектов собственности;

- при внесении не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества;

- при оценке, необходимой для определения стоимости собственности, предлагаемой в качестве обеспечения по ипотечной ссуде, а также для установления базы для страхования или для гарантии ссуды под имущество;

- при принудительном отчуждении имущества - с целью определения выкупной цены при изъятии объекта оценки для государственных нужд, при судебном разбирательстве или арбитраже, связанными со спором по поводу контрактов с частными интересами и с возмещением ущерба, причиненного экологическими катастрофами или нарушениями;

- при оценке, требуемой для расчета налоговой (налогооблагаемой) стоимости, для разделения активов на амортизируемые и не амортизируемые, и тем самым — для расчета подходящей амортизации или для установления налогов на дарение или на наследство;

- при оценке, выполняемой для инвесторов, страховщиков, аукционистов или ликвидаторов, советов по зонированию, а также для анализа рынка, затрат и выгод, для определения бухгалтерской стоимости новых выпусков акций, для установления (или пересмотра) графика будущих рентных платежей и положений договора аренды.

- в других случаях.

3.9. В исключительных ситуациях рыночная стоимость может иметь отрицательную величину. Это возникает в тех случаях, когда оцениваемые активы связаны с материальными, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, присоединяемыми к юридическим интересам и генерирующими отрицательный реальный или гипотетический денежный поток. Ситуация с отрицательной рыночной стоимостью возникает при необходимости проведения значительных работ по восстановлению нормального состояния окружающей среды, если затраты на проведение таких работ превысят стоимость объекта на момент их завершения. В результате действия указанных факторов активы станут финансовыми обязательствами и будут иметь отрицательную стоимость. Например, отрицательную рыночную стоимость могут иметь некоторые специализированные объекты имущества, устаревшие объекты недвижимости, снос которых обходится дороже стоимости земельного участка, а также некоторые объекты, подвергшиеся воздействию загрязнения окружающей среды.

3.10. Все сказанное выше относится к определению рыночной стоимости полного права собственности на объект оценки. В случае определения стоимости части полного права собственности – права пользования и владения или только права пользования – вводится понятие *рыночной ставки арендной платы* — расчетной денежная сумма, за которую объект был бы сдан 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.

4. Основные стоимости, отличные от рыночной

4.1. Справедливая стоимость.

4.1.1. Справедливая стоимость объекта гражданских прав – это расчетная денежная сумма, на которую может быть обменян указанный объект на дату оценки в коммерческой сделке между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом, когда стороны действуют компетентно, расчетливо и без принуждения, располагая всей необходимой информацией, когда эти стороны принимают решение в своих интересах, исходя из условия реализации наиболее эффективного варианта использования объекта оценки, но – в отличие от рыночной стоимости – без позиционирования объекта оценки на открытом и конкурентном рынке.

4.1.2. Справедливая стоимость как согласованная цена сделки может отражать определенные преимущества или неудобства владения объектом

оценки для вовлеченных сторон, а не для рынка в целом. Эта стоимость *используется для определения цены, которая является справедливой для долей в бизнесе, в том случае, когда определенные эффекты при взаимодействии между двумя конкретными сторонами могут привести к тому, что цена сделки, справедливая для них, будет отличаться от цены, которая могла бы быть получена на более широком рынке.*

4.1.3 Термины «*рыночная стоимость*» (в стандартах оценки и в оценочной практике) и «*справедливая стоимость*» (в стандартах финансовой отчетности) совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалентна справедливой стоимости этого актива.

4.1.4. В *оценочной практике* справедливая стоимость становится ключевой в случае отсутствия сделок с объектами-аналогами объекта оценки (с невозможностью применения сравнительного подхода к оценке), когда нет смысла говорить о рынке данного типа объектов и *вместо рыночной стоимости* объекта оценки следует определять *справедливую стоимость*.

4.2. Инвестиционная стоимость.

4.2.1. Под инвестиционной стоимостью или ценностью объекта оценки понимается стоимость этого объекта для конкретного лица (собственника, продавца, покупателя, инвестора, группы инвесторов или организаций, имеющих определенные цели и/или критерии в отношении сделки с объектом). К категории инвестиционной стоимости относятся виды стоимости, которые отражают выгоды заданного экономического субъекта от владения активом. При некоторых обстоятельствах эта стоимость может быть равна сумме, которую владелец мог бы выручить от продажи своего актива, однако величина этой стоимости отражает и выгоды, получаемые от владения активом, поэтому не обязательно подразумевает гипотетический обмен. Различия между стоимостью актива для конкретного экономического субъекта и его рыночной стоимостью обеспечивают покупателям или продавцам мотивацию для выхода на рынок.

4.2.2. Определение понятия инвестиционной стоимости в обмене совпадает с определением понятия рыночной стоимости, но с заменой условия о типичности мотивов покупателя и продавца на условие о том, что инвестиционная стоимость рассчитывается для сделки, в которой мотивы продавца и (или) покупателя являются нетипичными для рынка. Указанные мотивы ориентированы на конкретные, специфические условия реализации и расчетной эффективности проекта. При нетипичных условиях инвестора-покупателя (и типично рыночных мотивах продавца) инвестиционная стоимость может быть больше рыночной, при нетипичных условиях

продавца ожидаемая сумма сделки может быть меньше рыночной стоимости. Очевидно, что в угоду инвестиционному интересу любая из сторон может ослаблять и требование выбора наиболее эффективного варианта использования объекта.

4.2.3. Инвестиционная стоимость определяется оценщиком в случаях:

- если предполагается совершение сделки с объектом оценки в условиях наличия единственного контрагента, выдвигающего условия, отличающиеся от типичных рыночных;

- если объект оценки предназначен к использованию в качестве долевого вклада в инвестиционный проект с внесением денежного эквивалента этой доли в уставный капитал продукта указанного инвестиционного проекта;

- при обосновании или анализе инвестиционных проектов;

- при осуществлении мероприятий по реорганизации предприятия – с изменением статуса объекта оценки или с выделением его в натуре – с выводом его из состава подразделений или активов предприятия или с включением его в состав подразделений или активов предприятия.

4.3. Специальная стоимость.

4.3.1. Под специальной стоимостью объекта оценки понимается стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки. К специальной стоимости относится сумма, превышающая *рыночную стоимость* и отражающая определенные свойства объекта гражданского оборота, имеющие ценность только для *специального покупателя*. *Специальный покупатель* – это покупатель или ограниченный класс покупателей, для которого конкретный объект обладает *специальной стоимостью* из-за преимуществ, возникающих за счет обладания им, но не относящихся к покупателям на рынке в целом.

4.3.2. **Специальная стоимость** может возникнуть, когда объект оценки имеет признаки, которые относят его к группе объектов специализированной собственности, делают его более привлекательным для конкретного специфического (специального) покупателя или для ограниченной категории заинтересованных покупателей, чем для обычных покупателей на рынке. Эти признаки могут включать в себя физические, географические, экономические или юридические характеристики объекта. При определении *рыночной стоимости* требуется игнорировать любые элементы *специальной стоимости*, поскольку при определении рыночной стоимости предполагается, что по состоянию на любую дату имеются лишь *некие* заинтересованные покупатели, а не конкретный заинтересованный покупатель.

4.4. Синергетическая стоимость.

4.4.1. Синергетической именуется стоимость, дополнительная по отношению к рыночной стоимости и возникающая благодаря физической, функциональной или экономической связи оцениваемого объекта с некоторыми другими объектами прав.

4.4.2. **Синергетическая стоимость** может считаться разновидностью *специальной стоимости*, возникающей, в силу комбинации двух или более активов при создании нового актива, который имеет большую стоимость, чем простая сумма стоимостей индивидуальных активов.

4.4.3. **Синергетическая стоимость** может рассчитываться оценщиком в целях определения синергетического эффекта при реорганизации предприятия, она может ассоциироваться с элементами стоимости действующего предприятия и с инвестиционной стоимостью.

5. Вспомогательные стоимости

5.1. Рыночная стоимость при текущем использовании.

5.1.1. Рыночная стоимость при текущем использовании – это денежная сумма, которую можно получить в обмен на объект оценки в коммерческой сделке между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом, но при условии сохранения существующего функционального назначения и способа использования объекта.

5.1.2. Стоимость при текущем использовании относится к экономическим видам стоимости и отличается от рыночной стоимости лишь отсутствием требования выбора наиболее эффективного варианта использования объекта оценки. При определении этой стоимости оценщик рассматривает объект как свободный от обязательств и допускает возможность обмена, основанного только на рыночных предложениях по продолжению существующего использования.

5.1.3. Следует отличать стоимость при текущем использовании от упоминавшейся выше стоимости в пользовании, которая существенна для конкретного пользователя и потому не связана с рынком.

5.2. Стоимость реализации.

5.2.1. Стоимость реализации объекта гражданских прав - это денежная сумма, на которую, как считает оценщик на дату выполнения оценки, можно обоснованно ожидать обмен указанного объекта в будущей коммерческой сделке между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом. Это определение понятия стоимости реализации соответствует определению понятия рыночной стоимости, за исключением того, что совершение сделки должно произойти существенно позже даты оценки. При этом требуется оценить период экспозиции, то есть рассмотреть вопрос о том, сколько времени, начиная со дня оценки, понадобится, чтобы должным образом

организовать продажу для получения наилучшей цены без излишнего продления периода продажи в надежде на подъем цен на рынке.

5.2.2. Стоимость реализации является экономическим видом стоимости. Ее определение необходимо при оценке объекта гражданских прав для целей продажи, т.к. заказчику оценки важно знать конкретную сумму, которую он сможет получить на прогнозируемую дату продажи объекта в будущем. При этом рыночная стоимость может служить ориентиром для назначения цены предложения, которая может быть принята равной:

-величине рыночной стоимости, если она примерно равна стоимости реализации,

-верхней границе доверительного интервала («интервала доверия») для величины рыночной стоимости, если стоимость реализации больше рыночной стоимости и

-нижней границе доверительного интервала («интервала доверия») для величины рыночной стоимости, если стоимость реализации меньше рыночной стоимости.

5.3. Ликвидационная стоимость.

5.3.1. Под ликвидационной стоимостью объекта оценки, являющейся частным проявлением инвестиционной стоимости (нетипичны мотивы продавца), понимается цена, по которой данный объект оценки с высокой вероятностью может быть отчужден за срок, недостаточный для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

5.3.2. Определение ликвидационной стоимости отличается от определения рыночной стоимости тем, что при ее оценке время экспозиции на открытом рынке меньше рыночно необходимого времени. Важно, что здесь оценка выполняется при условии, что до даты оценки объект находился на открытом рынке в течение времени экспозиции, заданного условиями ускоренной продажи. В данном случае ослабляется также требование выполнения условия о выборе наиболее эффективного варианта использования объекта оценки: при срочной продаже по пониженной цене возможно приобретение объекта под целевую функцию, не соответствующую указанному принципу.

5.3.3. Ликвидационная стоимость определяется на дату оценки, в то время как собственно ликвидационная сделка может осуществиться позднее даты оценки. В этом случае для заказчика оценки – продавца объекта необходимо дополнительно оценивать *стоимость ограниченной реализации*.

5.4. Стоимость ограниченной реализации.

5.4.1. Стоимость ограниченной реализации объекта – это денежная сумма, которую можно надеяться получить в обмен на указанный объект в будущей коммерческой сделке между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом, но после укороченного периода экспозиции, недостаточного для привлечения необходимого количества потенциальных покупателей.

5.4.2. Стоимость ограниченной реализации отличается от стоимости реализации меньшим временем экспозиции объекта на рынке, а от ликвидационной стоимости - условием несоответствия даты сделки дате оценки. При этом ликвидационная стоимость может служить ориентиром для назначения цены предложения по ускоренной сделке. Указанная цена предложения может быть принята равной:

-величине ликвидационной стоимости, если стоимость ограниченной реализации примерно равна ликвидационной стоимости,

-верхней границе доверительного интервала («интервала доверия») для величины ликвидационной стоимости, если стоимость ограниченной реализации больше ликвидационной стоимости и

-нижней границе доверительного интервала («интервала доверия») для величины ликвидационной стоимости, если стоимость ограниченной реализации меньше ликвидационной стоимости.

5.4.3. При очень срочной продаже (время экспозиции – менее двух месяцев) потребность в определении стоимости ограниченной реализации исчезает, т.к. эта стоимость оказывается внутри интервала доверия для ликвидационной стоимости.

5.5. Стоимость для целей налогообложения имущества

Эта стоимость относится к нормативным видам стоимости и рассчитывается на основе определений, которые содержатся в соответствующих нормативно-правовых актах, относящихся к налогообложению объектов гражданских прав.

Нормативный характер стоимости для налогообложения собственности определяется нормированием выбора варианта базы начисления налога, а также нормируемым выбором метода оценки объектов налогообложения (методы массовой оценки, нормативно модифицируемые с учетом особенностей развивающегося рынка недвижимости).

5.6. Кадастровая стоимость недвижимого имущества - специальный вид стоимости, определяемой на определенную дату на базе рыночной или иной стоимости в текущем использовании, устанавливаемой для целей государственного учета национального богатства, приватизации, налогообложения и других целей – в порядке, определенном законодательством Российской Федерации. При оценке для целей налогообложения крупных объектов недвижимой собственности, не обращающихся на рынке (объектов в составе основных средств предприятий или сельскохозяйственных комплексов), допускается – по согласованию с органами государственного регулирования налогообложения собственности

– определение кадастровой стоимости на основе справедливой стоимости в обмене (при наличии возможности продажи объекта налогообложения некоему потенциальному покупателю) или стоимости в пользовании (для объекта, полезного только для конкретного использования предприятием).

5.7. Залоговая стоимость - стоимость объекта гражданских прав, используемая как база исчисления суммы кредита при выдаче последнего под залог данного объекта. Следует иметь в виду, что финансовому институту (банку) важно вести мониторинг величины ликвидационной стоимости, однако при выдаче кредита размер последнего устанавливается банком равным определенной доле от рыночной стоимости - на уровне, превышающем величину ликвидационной стоимости.

При определении стоимости для целей залога объекта необходимо определять: для заемщика – рыночную стоимость, для кредитора – как рыночную стоимость, так и ликвидационная стоимость – с обеспечением мониторинга величины последней в течение действия кредитного договора.

5.8.

Страховая стоимость – это стоимость, которая является базой для определения размера возмещения ущерба (страховой суммы) при наступлении страхового случая и расчета страховых взносов (страховых премий), которые уплачиваются страхователем (собственником объекта или его представителем) страховой компании (страховщику). По ГК РФ страховая сумма не должна превышать величину «действительной стоимости», в качестве которой в ФЗ об ОД признается рыночная стоимость. В практике страхования недвижимости в качестве страховой стоимости используется меньшая из двух стоимостей – рыночная или остаточная (амортизированные затраты воспроизводства).

5.9. Утилизационная стоимость. Под утилизационной стоимостью объекта понимается денежная сумма, на которую может быть обменян на дату оценки этот объект, представленный как совокупность содержащихся в нем физически или (и) функционально изношенных элементов. Утилизационная стоимость определяется оценщиком, если дальнейшее использование объекта оценки по назначению невозможно или экономически нецелесообразно. При этом имеется в виду, что проданные для утилизации объекты могут быть перестроены, преобразованы для аналогичного или иного использования либо могут служить источником запасных частей для другого имущества, которое еще может эксплуатироваться.

6. Подходы к оценке.

6.1. Доходный подход - совокупность методов оценки объекта гражданского оборота, основанных на определении ожидаемых доходов, которые объект оценки может принести собственнику после даты проведения оценки, и предусматривающий преобразование (пересчет) этих доходов в

текущую стоимость на дату оценки. Доходный подход применяется, когда существует информация, позволяющая прогнозировать (в условиях неопределенности - с допустимыми интервалами доверия) величины будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также величины связанных с объектом оценки расходов

При применении доходного подхода оценщиком должны учитываться: сумма будущих доходов, момент получения доходов и продолжительность времени получения доходов.

В рамках доходного подхода реализуются методы, позволяющие пересчитывать (капитализировать) будущие доходы в настоящую (текущую, на дату оценки) стоимость объекта:

- *метод прямой (непосредственной) капитализации* доходов с использованием в качестве инструментов капитализации ставок (коэффициентов) капитализации или иногда (в частных случаях) – мультипликаторов доходов;

- *метод капитализации доходов по норме отдачи* (с использованием нормы отдачи) *на капитал*, исполняющей роль ставки дисконтирования как инструмента капитализации для инвестиционных проектов с рискованностью, аналогичной рискованности моделируемого проекта, связанного с приобретением объекта оценки.

6.2. Сравнительный (рыночный) подход - совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении этого объекта с объектами аналогичного назначения (объектами сравнения или объектами-аналогами), проданными или выставленными на продажу в прошлом – при известных для этих объектов ценах сделок или ценах предложений. Сравнительный подход может быть применен, когда существует активный рынок объектов-аналогов и когда достоверная информация о ценах и свойствах объектов сравнения доступна для анализа.

В рамках данного подхода реализуются методы, обеспечивающие:

- либо построение универсальной зависимости равновесной цены рыночных сделок (в условиях динамического равновесия спроса и предложения) от исчерпывающе полного набора ценообразующих факторов, именуемых элементами сравнения (*метод моделирования рыночного ценообразования – метод массовой оценки*),

-либо сравнительным анализом цен сделок с объектами, максимально близкими к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (элементам сравнения), определяющим его стоимость (*метод сравнительного анализа сделок – метод индивидуальной оценки*).

6.3. Затратный подход - совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или для замещения объекта оценки, с добавлением вмененных издержек (прибыли проекта по созданию и реализации объекта оценки), возникающих из-за зависимости от времени стоимости денег, потраченных на возмещение указанных затрат. Затратный подход построен

на основе принципа замещения и может быть применен, когда существует возможность определения всех видов затрат на создание объекта оценки или имеется возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является копией оригинала, либо может обеспечить равную полезность. Максимально возможная стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с равной полезностью.

Затратный подход реализуется двумя методами, позволяющими определить рыночную стоимость объекта оценки как денежную сумму, обеспечивающую – в результате гипотетической продажи объекта - возврат капитала и получение дохода на капитал, вложенный в создание этого объекта - с учетом стоимости денег во времени:

- *методом капитализации издержек*, обеспечивающим наращение издержек, разнесенных во времени и связанных с реализацией проекта создания объекта (от начала реализации проекта вплоть до даты его завершения, совпадающей с датой оценки) - с использованием нормы отдачи на капитал, исполняющей функцию нормы наращения для проектов равной рискованности (за вычетом из результата капитализации потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств);

- *методом компенсации издержек*, предусматривающим суммирование рыночных стоимостей издержек на создание всех элементов объекта оценки на дату оценки - с прибылью проекта, обеспечивающей компенсацию вмененных издержек, связанных с «замораживанием» денежных средств на период реализации проекта по созданию объекта оценки (за вычетом из результата суммирования стоимостей потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств).

6.4. Комбинированный подход. В некоторых случаях может оказаться невозможным применение ни одного из трех подходов к оценке, описанных выше, но может быть реализован комбинированный *затратно-доходный* или *затратно-сравнительный подход к оценке*. Суть его заключается в том, что методами сравнительного или доходного подходов определяется рыночная стоимость объекта в «товарном» виде (готовом к полноценному использованию или к купле-продаже), а затем находится стоимость существующего (далекого от товарного состояния) объекта – путем вычитания рыночной стоимости недостающего (подлежащего изготовлению) элемента или на «добавление» качества объекта (с затратами на улучшение с учетом прибыли проекта) из стоимости обновленного объекта.

Комбинированный подход используется для оценки свободных земельных участков и других природных объектов, методами такого подхода (и только ими) можно определить стоимость объекта недвижимой собственности, в котором здание подлежит реконструкции или завершению строительства. Этот же подход должен применяться к оценке сильно изношенных и требующих капитального ремонта объектов движимого имущества, а также к оценке объекта бизнеса, подлежащего реорганизации и дооснащению.

7. Моделирование гипотетической сделки с объектом оценки

7.1. Рыночная стоимость трактуется как «...денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между *заинтересованным покупателем* и *заинтересованным продавцом* в *коммерческой сделке*, которая реализовалась бы после проведения надлежащего маркетинга и во время которой *каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения*». При этом считается, что «цена указанной сделки – по разумным соображениям – *наибольшая из достижимых цен для продавца и наименьшая из достижимых цен для покупателя*».

Из указанных фрагментов определения понятия рыночной стоимости следует, что при установлении этой стоимости *оценщик должен моделировать* поведение типичного покупателя и типичного продавца, готовящихся к совершению гипотетической сделки, получая в итоге расчетную денежную сумму, которую эти участники сделки могут признать приемлемой для обмена на объект оценки.

7.2. *Затратный подход* к оценке моделирует *позицию продавца* (независимо от того, какие субъекты принимали участие в создании объекта оценки, ценой сделки должен быть обеспечен возврат капитала, вложенного в этот объект, и доход на капитал, характерный для такого типа капиталовложений на рынке). В то же время представляется очевидным, что *доходный подход моделирует позицию типичного покупателя*, которому предстоит осваивать приобретаемый объект с обеспечением возврата капитала, вложенного в покупку объекта оценки, и с получением рыночно обоснованного (соответствующего принципу НЭИ) дохода на вложенный капитал.

7.3. При моделировании поведения участников гипотетической сделки оценщик должен учитывать, что типичные покупатели и продавцы, располагая всей необходимой информацией о рыночных сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, непременно будут добиваться близости цены моделируемой сделки к *равновесной* цене (при статическом равновесии спроса и предложения) или к «*квазиравновесной*» цене (в условиях динамического равновесия спроса и предложения) для сделок с объектами-аналогами, обращающимися на рынке.

Следует иметь в виду, что представление о существовании механизма ценового регулирования рыночных сделок и равновесия («квазиравновесия») с равновесной («квазиравновесной») ценой на рынке является обязательным условием для обоснования применимости сравнительного подхода к оценке объекта гражданского оборота (иначе – какое отношение имеют сделки других лиц с другими объектами к моделируемой сделке с объектом оценки?). Имея это в виду, оценщик должен «помочь» участникам сделки установить характерную для рынка равновесную (квазиравновесную) цену на

данный вид объектов на дату оценки - с использованием *сравнительного подхода* к оценке.

7.4. Поскольку покупатель и продавец должны договориться о цене сделки, приемлемой для обоих и весьма близкой к упомянутой выше равновесной (квазиравновесной) цене, оценщик - в результате моделирования гипотетической сделки - должен указать в качестве рыночной стоимости (как наиболее вероятной цены сделки) *конкретную сумму*, полученную на основании согласования стоимостей, рассчитанных методами всех подходов к оценке.

На основании изложенного вводится понятие *аксиомы теории оценки* – утверждение о теоретической независимости полученной величины стоимости от выбора подходов, методов и техник оценки - при условии обеспечения надежности всех процедур оценки. В таком случае значения стоимости, полученные с использованием всех грамотно реализованных подходов (затратного, доходного и сравнительного), должны быть *теоретически одинаковыми, а практически – близкими между собою*. При этом указанные значения стоимости могут отличаться друг от друга на величины, не выходящие за пределы интервала доверия (доверительного интервала), представляющего собою «пересекающееся» множество интервалов доверия для значений стоимости, рассчитанных разными методами всех подходов с учетом рисков.

7.5. Одновременно следует иметь в виду, что при отсутствии сделок с объектами-аналогами не имеет смысла говорить о рыночной стоимости данного вида объектов (нет сделок - нет рынка товаров, аналогичных объекту оценки, к оценке объекта не применим сравнительный подход, нет смысла говорить о рыночной стоимости данного вида объектов). В этом случае следует использовать понятие *справедливой стоимости*. Эта стоимость должна определяться (путем моделирования сделки!) *вместо рыночной стоимости* (если на рынке нет сделок) методами затратного (с позиции продавца) и доходного (с позиции покупателя) подходов - с приближенным равенством результатов, полученных методами указанных двух подходов.

7.6. На упомянутой аксиоме теории оценки базируются *комбинированные подходы к оценке и обратные задачи теории оценки*.

7.6.1. Важнейшей для принятия инвестиционных решений является обратная задача теории оценки, обеспечивающая определение *нормы отдачи на капитал техникой экстракции* - с использованием в едином алгоритме моделей рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке объектов, обращающихся на рынке.

7.6.2. К обратным задачам теории оценки относится также важная для управления недвижимостью задача *определения уровня арендных ставок* для объектов недвижимой и движимой собственности пересчетом рыночной стоимости этих объектов, найденной методами сравнительного или

затратного подходов, в потенциальный валовой доход для указанного объекта.

7.6.3. *Аксиома теории оценки* позволяет обосновать применение только одного подхода к оценке для целей налогообложения недвижимости в переходном периоде развития некоторых региональных рынков.

7.7. В соответствии с МСО и ФСО рыночная стоимость – это стоимость в обмене, равная цене, которая с *большой вероятностью* может быть уплачена в *моделируемой оценщиком сделке* между продавцом и покупателем. При моделировании поведения указанных типичных субъектов рынка оценщик опирается на состоявшиеся сделки с объектами-аналогами, которые квалифицируются как *случайные события с ценами как случайными величинами*. Моделируя сделку и определяя рыночную стоимость как гипотетическую цену вероятной сделки, оценщик *не гарантирует заказчику, что сделка с объектом произойдет по цене, точно равной рыночной стоимости*. Оценщик может определить и сообщить заказчику лишь *ожидаемое значение* цены гипотетической сделки и *интервал доверия* для этого значения с указанием соответствующей *доверительной вероятности*. Отсюда следует, что требуемые алгоритмы выбора оценочных процедур должны опираться на известные методы анализа рисков, включая методы теории игр и имитационного моделирования (метод Монте-Карло – см. МРО 5).

7.8. *Условия применения подходов к оценке объекта*

7.8.1. При определении рыночной стоимости объекта оценщик обязан использовать все вышеперечисленные подходы к оценке (моделируется поведение участников сделки с учетом сделок с объектами-аналогами) или обосновать отказ от использования того или иного подхода (например, со ссылкой на невозможность определения величины интервала доверия для результата, полученного методами отвергаемого подхода).

7.8.2. При определении любого вида стоимости оценщик вправе самостоятельно выбирать совокупность подходов и методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор применяемого метода в рамках того или иного подхода к оценке обосновывается оценщиком требованиями стандартов и правил оценки, требованиями рынка, а также особенностями объекта оценки.

В частности, при определении *справедливой стоимости* применяются только *затратный и доходный* подходы.

Кадастровая стоимость недвижимой собственности определяется с использованием сравнительного подхода (методом массовой оценки - для регионов с развитым рынком объектов налогообложения), однако при отсутствии сделок с объектами налогообложения эта стоимость определяется только методами затратного и доходного подходов. В условиях отсутствия сделок и данных о сдаче в аренду объектов налогообложения и специализированных объектов кадастровая и специальная стоимости таких объектов определяются только методами затратного подхода.

Наконец, при оценке актива для целей подготовки финансовой отчетности «усеченными» методами затратного подхода определяются:

- восстановительная стоимость, равная затратам воспроизводства актива - без учета прибыли проекта создания объекта;

- остаточная балансовая стоимость, равная амортизированным затратам воспроизводства (АЗВ) или амортизированным затратам замещения (АЗЗ) – также без учета прибыли проекта создания объекта.

7.8.3. Результаты применения различных подходов и методов оценки в итоге должны быть согласованы (обобщены) для получения ожидаемого значения величины стоимости того вида, который установлен в задании на оценку – с соответствующим интервалом доверия, устанавливаемым в результате анализа рисков.

8. Процесс оценки.

8.1. *Проведение оценки* включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки (при определении рыночной и справедливой стоимостей в обмене);

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

8.2. *Задание на оценку* должно составляться в соответствии с РСО 1.3.

8.3. *Сбор и обработка информации.* Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

8.3.1. Он изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости этого объекта - подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, и в том числе:

-информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

-информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о количественных и качественных характеристиках факторов, влияющих на спрос и предложение;

-информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с этим объектом;

-информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах;

-данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

8.3.2. Информация об объекте оценки чаще всего оказывается неполной и неточной, так что процедура оценки проводится в условиях неопределенности. При использовании собранной информации необходимо проверять и учитывать ее достаточность, достоверность и правдоподобность. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

8.3.3. Информация о некоторых характеристиках (юридический статус и ограничения вариантов использования, данные об условиях аренды и кредитования, др.) считается *достоверной*, если она подтверждается официальными документами и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы об упомянутых характеристиках при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта.

8.3.4. Информация считается *правдоподобной*, если она подтверждается из нескольких независимых источников, данными различных рынков, результатами опроса участников рынка, расчетами проектных организаций, результатами независимой и ведомственной экспертизы и т.п. При получении характеристик объекта методами математической и прикладной статистики рекомендуется выбирать значения характеристик, полученные методом максимального правдоподобия. В ряде случаев, когда имеются различные оценки какой-то технической характеристики объекта, оценка степени их правдоподобия может быть дана техническими специалистами. В случаях, когда оценщик использует менее правдоподобную информацию

(например, мнение одного эксперта, газетную публикацию), желательно рассмотреть альтернативные допущения о (еще менее правдоподобных) значениях той или иной характеристики и выяснить, какова была бы стоимость объекта при таких допущениях.

8.3.5. Если в качестве информации оценщик использует сведения, предоставленные государственными, научными или коммерческими организациями, об их правдоподобии можно судить по тому, подтверждались ли впоследствии другие аналогичные сведения, которые в свое время предоставлялись теми же организациями (наличие подписей и печатей не гарантирует правдоподобность соответствующей информации).

8.3.6. Если оценщик использует информацию о ценах предложения тех или иных товаров, работ и услуг, необходимо выяснить, не сопровождается ли приобретение этих товаров, работ или услуг какими-то дополнительными ограничениями, затратами или скидками, а также, не является ли продажа товаров вынужденной.

8.3.7. Оценщик должен провести анализ достаточности, достоверности и правдоподобности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного им специалиста (эксперта), то для характеристик, значение которых оценивается, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

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

8.3.8. При проведении оценки оценщик не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки, если эта информация не могла быть получена в течение срока проведения оценки, установленного договором на проведение оценки, и в пределах той суммы, которая была выделена заказчиком на оплату оценочной услуги. Оценщик может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки, если эта информация стала известной до даты проведения оценки.

8.4. Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки. На основании результатов обработки информации проводится анализ с целью выбора наилучшего (социально приемлемого) и наиболее эффективного (максимально продуктивного) варианта использования объекта оценки.

8.4.1. Указанный анализ проводится путем последовательной реализации пяти этапов:

- устанавливается возможно более полный перечень потенциально полезных вариантов комплектации, использования и развития объекта оценки – с учетом рыночного спроса на такие варианты;

- из указанного перечня исключаются варианты, реализация которых окажется невозможной из-за непреодолимых юридических запретов и социальных обременений;

- далее из оставшегося списка исключаются варианты, реализация которых невозможна из-за физических ограничений;

- из перечня юридически разрешенных и физически реализуемых вариантов исключаются экономически нецелесообразные (не обеспечивающие возврат капитала при минимально приемлемом доходе на капитал – с нормой отдачи, равной безрисковой ставке дисконтирования) и финансово неосуществимые (не обеспеченные возможностью использования феномена финансового рычага – получения кредитов на приемлемых условиях);

- по каждому из оставшихся вариантов методом дисконтирования денежных потоков рассчитывается отвечающая ему рыночная стоимость объекта, после чего выбирается вариант, которому отвечает наибольшее значение стоимости; при этом учет факторов неопределенности и риска, связанных с каждым из вариантов использования объекта, осуществляется в соответствии с рекомендациями ПО 5.1.

8.4.2. В процессе оценки активов выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки осуществляется путем вариации возможностей изменения комплектации и функционального назначения этого объекта оценки или его частей. При оценке бизнеса анализируются возможности диверсификации продукта производства, рынков его сбыта, факторов производства и структуры организации бизнеса. Выбор максимально продуктивного варианта использования объекта осуществляется с учетом принципов баланса, экономического разделения, экономического размера, возрастающей и уменьшающейся отдачи и других. Выбор вариантов использования объекта оценки осуществляется с учетом рисков.

8.5. Реализация подходов к оценке.

8.5.1. Применяя **доходный подход** к оценке, оценщик должен соблюдать следующий порядок действий:

- установить период прямого прогнозирования – меньший или идентичный периоду функционирования объекта, отсчитываемый от даты проведения оценки и разделенный на интервалы, для каждого из которых прогнозируются количественные характеристики факторов, влияющих на величину будущих денежных потоков;

- исследовать способность объекта оценки приносить собственнику рыночно обоснованный доход в течение периода прямого прогнозирования, а

также по окончании этого периода – вплоть до даты завершения периода функционирования объекта (варианты использования объекта в течение различного срока с последующей его продажей или утилизацией рассматриваются при этом как разные варианты использования объекта);

-определить норму отдачи на капитал (ставку дисконтирования) или коэффициент капитализации, отражающие доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования и используемые для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости;

-провести процедуру преобразования (пересчета) всех ожидаемых денежных потоков в текущую стоимость объекта на дату оценки - с учетом способности этого объекта генерировать доход в период прямого прогнозирования и по окончании этого периода, а также с учетом рисков путем анализа сценариев с оценкой их вероятности или с использованием методов имитационного моделирования и с указанием доверительного интервала (интервала доверия) для полученной величины стоимости (см. ПО 5.1).

8.5.2. При реализации *метода сравнительного анализа сделок сравнительного подхода* к оценке оценщик должен:

-выбрать адекватные единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки с каждым объектом-аналогом по всем элементам сравнения, имея в виду, что под единицей сравнения понимается показатель, отражающий соотношение между стоимостными характеристиками объекта-аналога и иными его характеристиками, а элементом сравнения называется ценообразующий фактор (характеристика объекта или среды), который оказывает влияние на цену сделки;

-скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения, при этом оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок, обеспечивая идентичность шкалы и процедур корректирования единицы сравнения для всех объектов-аналогов;

-согласовать результаты корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам - с обоснованием схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов – с указанием доверительного интервала (интервала доверия) для полученной величины стоимости.

Метод массовой оценки (метод моделирования ценообразования на рынке) в рамках *сравнительного подхода* к оценке применяется только для целей определения кадастровой стоимости недвижимости и представлен в РСО 3.1 и в МРО 7.

8.5.3. Применяя наиболее широко используемый *метод компенсации издержек (затратный метод в оценке активов, метод чистых активов в оценке бизнеса)* *затратного подхода* к оценке, оценщик соблюдает следующий порядок действий:

- определяют стоимости всех природных элементов, существовавших на дату оценки в составе оцениваемого объекта (в составе недвижимой собственности и предприятия - земля, лес, водные объекты, недра) - в предположении возможности реализации для них наиболее эффективного варианта использования (если определяется рыночная или справедливая стоимости);

-рассчитывает затраты воспроизводства или замещения на создание всех материальных и нематериальных элементов искусственного происхождения, гипотетически созданных (в день оценки) и включенных в состав оцениваемого объекта;

-для каждого элемента в составе объекта оценки выбирает сумму затрат, меньшую из затрат замещения и воспроизводства, и в соответствии с графиком реализации выбранного типа затрат на реализацию проекта создания каждого из элементов определяется прибыль такого проекта (с использованием данных исследования рыночно обоснованных инвестиционных проектов с созданием активов, аналогичных оцениваемым элементам объекта оценки);

-определяет потери стоимости каждого из материальных и нематериальных элементов в составе объекта оценки, обусловленные физическим износом, функциональным, юридическим, внешним устареванием или возникновением финансовых или иных обязательств любого из элементов или всего объекта оценки перед лицами, сторонними по отношению к участникам моделируемой сделки с объектом оценки;

-определяет стоимость объекта оценки путем суммирования стоимостей элементов природного происхождения, затрат (меньших из затрат замещения и воспроизводства) на создание всех элементов (составных частей) объекта оценки с прибылью проектов их создания и вычитания из полученной суммы потерь стоимости, связанных с износами, устареваниями и обязательствами.

8.5.4. При реализации второго метода затратного подхода – *метода капитализации издержек*, применяемого для определения стоимости сравнительно нового объекта оценки - прошлые затраты (меньшие из затрат воспроизводства и замещения), рассредоточенные во времени в соответствии с графиком реализации проекта создания всего объекта оценки, пересчитываются (наращиваются) в текущую стоимость (издержки капитализируются) - с использованием нормы отдачи на капитал, исполняющей роль ставки наращивания и позволяющей учесть изменение во времени стоимости денег, вложенных в создание объекта оценки – также за вычетом потерь стоимости из-за износа, устаревания (для актива) или из-за появления обязательств (для бизнеса).

8.5.5. Все методы оценки применяются с учетом рисков, величина стоимости, полученная с использованием этих методов, должна быть приведена с указанием доверительного интервала (интервала доверия), определенного с использованием метода имитационного моделирования (см. ПО 5.1).

8.6. *Согласование результатов и составление отчета об оценке.*

8.6.1.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик осуществляет согласование (обобщение) результатов определения стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода - как ожидаемого значения искомой стоимости с указанием интервала доверия.

8.6.2. При согласовании результатов оценки объекта должны учитываться суждения оценщика о качестве результатов (интервале доверия или интервале неопределенности), полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все суждения, допущения, сделанные при осуществлении согласования результатов, а также использованная информация должны быть обоснованы. В случае, если для согласования результатов оценки применяется процедура взвешивания этих результатов, оценщик должен обосновать выбор использованных весов – с учетом интервалов доверия, с которыми получены стоимости в разных подходах и методах: весовой коэффициент должен быть тем меньше, чем больше интервал доверия.

8.6.3. *Составление отчета об оценке* является итоговым этапом процесса оценки. Требования к отчету об оценке представлены в РСО 1.3.

9. Дата вступления в силу.

9.1. Настоящий стандарт оценки вступил в силу2014г.

РСО 1.3. Документальное сопровождение оценки

<u>Содержание</u>	<u>Страницы</u>
1. Общие положения.....	43
2. Содержание задания на оценку.....	43
3. Общие принципы составления отчета об оценке.....	46
4. Требования к составлению отчета об оценке.....	47
5. Требования к содержанию отчета об оценке.....	48
6. Описание использованной информации и методологии.....	52
7. Требования к экспертизе отчета об оценке.....	52
8. Требования к экспертному заключению.....	54
9. Дата вступления в силу.....	57

1. Общие положения

1.1. Настоящий стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки МСО 2011, Федеральных стандартов оценки ФСО № 3 и ФСО №5. Он устанавливает требования к перечню обязательных оценочных процедур, подлежащих отражению в задании на оценку, а также требования к составлению отчета об оценке и к проведению экспертизы отчета.

1.2. Указания заказчика оценки представляются в письменном виде в *Задании на оценку* и отражаются в договоре на оказание услуг (общие положения по составлению договора представлены в ГК РФ, часть 2, глава 39 *Возмездное оказание услуг*). Договор определяет деловые отношения между оценщиком и заказчиком, вознаграждение и условия оплаты, специальные указания и ограничения, он идентифицирует применимые стандарты, а также разрешает другие возникающие вопросы.

1.3. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, с настоящим стандартом оценки, другими стандартами и правилами оценки.

2. Содержание задания на оценку.

2.1. Оценка должна соответствовать намеченной для нее цели, заказчику оценки необходимо понимать, каким требованиям должны удовлетворять результаты оценки и какие ограничения налагаются на использование этих результатов. Отсюда следует необходимость согласования оценщиком и заказчиком оценки перечня позиций в задании на оценку, с включением в этот перечень цели оценки, важнейших процедур и принимаемых предположений, а также ограничений, обременений и условий, которые должны быть приняты до завершения оценки и подготовки отчета.

2.2. *Задание на оценку* оформляется в письменном виде и утверждается заказчиком после согласования его текста с оценщиком.

2.3. В задание на оценку включаются представленные ниже *минимальные требования* к перечню дел, которые должны быть выполнены в процессе оценки и которые должны быть общими для оценки всех типов объектов гражданских прав. Дополнительные требования, учитывающие специфику назначения оценки или особенности объекта оценки, указываются в соответствующих стандартах и правилах оценки.

а). Идентификация оценщика и подтверждение компетентности.

Оценщиком может быть физическое лицо или оценочная фирма. Должно быть предусмотрено заявление, подтверждающее компетентность оценщика, достаточную для выполнения оценки (см. РСО 1.4). Если оценщику необходима помощь других специалистов при исполнении какой-либо части задания на оценку, в задании должны быть указаны подрядчики и привлекаемые агенты, с определением их вклада в работу и степени доверия к качеству их работы.

б). Идентификация пользователей результатов оценки. При определении формы и содержания отчета об оценке необходимо определение предполагаемого использования результатов оценки и любые связанные с этим ограничения, а также согласование перечня и характеристик потребностей всех пользователей, для которых производится оценка. Это требование важно для обеспечения гарантии того, что отчет об оценке будет содержать информацию, относящуюся к потребностям всех будущих пользователей. Любое ограничение перечня тех, кто может пользоваться результатами оценки, должно быть отмечено в задании на оценку или в договоре.

в). Назначение оценки. Назначение оценки определяет цель оценки и вид стоимости, соответствующий цели оценки.

г). *Идентификация объекта оценки.* Предусматривается описание недвижимого, движимого имущества, бизнеса или другого имущества, включенного в оценку помимо основного объекта оценки, а также идентификация имущественных прав и обременений, подлежащих оценке. Может оказаться необходимым установить отличие актива от права в активе или от права на использование этого актива. Если объектом оценки являются активы, которые используются в соединении с другими активами, то нужно разъяснить, каким образом присоединенные активы могут влиять на стоимость оцениваемого актива (см. РСО 1.1).

д). *Вид или виды стоимости.* Вид или виды стоимости должны соответствовать цели оценки и в задании на оценку должно быть приведено обоснование выбранного *вида стоимости* со ссылкой на РСО 1.2. Может также оказаться необходимым определить валюту, в которой стоимость будет представлена в отчете.

е). *Дата оценки и дата представления отчета об оценке.* Дата оценки определена как дата, на которую определяется стоимость. Эта дата может быть отличной от даты, на которую должны быть предприняты или завершены исследования, или от даты составления и представления заказчику отчета об оценке. В задании на оценку указываются дата оценки и дата представления отчета.

ж). *Масштаб исследования.* Необходимо собрать достаточное количество фактов путем проведения осмотра объекта, а также исследований, расчетов и анализа, чтобы гарантировать, что оценка обеспечена необходимым объемом информации. При определении набора необходимых доказательств требуется подтверждение того, что информация, которая должна быть получена, имеет отношение к цели оценки. Целесообразно установить согласованные пределы области исследований оценщика. Если относящаяся к делу информация недоступна из-за того, что условия задания на оценку ограничивают область исследования, в задании должны быть отражены ограничения и любые необходимые или специальные предположения.

з). *Природа и источник используемой информации.* В ходе процесса оценки может оказаться необходимым использовать информацию, предоставленную клиентом или третьими лицами. Природа и источник любой информации, на которую нужно положиться в процессе оценки без специальной проверки, должны быть отражены в задании на оценку.

и). *Предположения, специальные предположения и ограничительные условия.*

Предположения (допущения) – это утверждения, которые достаточно разумны, для того чтобы их принять как факт в контексте задания на оценку без определенного исследования или проверки.

Специальное предположение - предположение, которое или принимает факты, которые отличаются от реальных фактов, существующих на *дату оценки*, или которое не было бы сделано типичным участником рынка в сделке на *дату оценки*. Специальные предположения часто используются, чтобы иллюстрировать влияние измененных обстоятельств на стоимость. Примером *специального предположения* может быть предположение о том, что подлежащее оценке не новое здание как будто создано на *дату оценки*.

Ограничительные условия — это ограничения, налагаемые на оценку:

- *заказчиками* (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

- *самим оценщиком* (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке, какую-либо его часть или сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором сертификат может быть опубликован);

- *местным законодательством*.

к). *Ограничения использования и публикации*. Если необходимо или желательно ограничить варианты использования результатов оценки или ограничить перечень лиц, использующих эти результаты, то это должно быть отражено в задании на оценку или в договоре. Важно, чтобы результаты оценки не использовались для условий, не совпадающих с концепцией оценки, или в целях, для которых они не предназначены. Нужно указать, что отчет об оценке не может публиковаться или воспроизводиться без согласия оценщика.

л). *О соответствии оценки требованиям стандартов и правил оценки*. В то время как необходимо подтверждение соответствия оценки требованиям стандартов и правил, могут быть случаи, где цель оценки требует отклонения от этих требований. Любое такое отклонение должно быть описано вместе с его оправданием. Отклонение не может быть оправдано, если оно приводит к результату, который вводит в заблуждение пользователей.

м). *Подготовка отчета*. В задании на оценку должно быть указано требование к степени детализации оценочных процедур и к дополнениям сверх минимальных требований, определенных в данном стандарте. Если не требуется представления объяснений по поводу использованных подходов к оценке или других обоснований, то это должно быть отражено в задании на оценку.

2.4. *Изменения перечня и содержания требований*. Определение перечня и содержания требований к процедурам оценки может быть продолжающимся процессом. Информация или условия, открывшиеся в процессе формирования и исполнения задания на оценку, могут вызвать повторное рассмотрение перечня и корректировку перечня и содержания требований.

3. Общие принципы составления отчета об оценке.

3.1. Чтобы обеспечить сравнимость, уместность и правдоподобие результатов оценки, отчет об оценке должен содержать ясное и точное описание цели и сферы применения указанных результатов, здесь должно быть представлено подтверждение использованной базы оценки, а также раскрытие любых предположений, специальных предположений или ограничивающих условий, которые непосредственно затрагивают оценку. В отчете указываются даты завершения процесса оценки и составления отчета, описывается степень обследования объекта, а также приводятся ссылки на применимость стандартов. Аналитические процедуры и эмпирические данные, используемые для того, чтобы сформировать заключение о стоимости, также могут быть включены в отчет об оценке, чтобы читателю было легче проследить процесс оценки и разобраться в исходных фактах. В отчете должна быть также подпись оценщика.

3.2. Требования, содержащиеся в данном стандарте, применяются ко всем типам отчетов об оценке. Соблюдение требований по составлению отчета обязательно как для независимого (внешнего), так и для внутреннего оценщика. Отдельные требования к оценке, проводимой для специальных целей и специальных типов собственности, например, для финансовой отчетности или кредитования, могут отличаться от требований для других случаев оценки.

3.3. Когда это уместно, отчет об оценке должен соответствовать требованиям Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) и Международных стандартов финансовой отчетности для государственного сектора (МСФОГС) или превышать означенные требования. Определение стоимости для финансовой отчетности, которой уделено внимание в РСО 3.2, следует рассматривать во взаимосвязи с настоящим стандартом.

4. Требования к составлению отчета об оценке

4.1. Отчеты об оценке должны иметь письменную форму или быть представлены средствами электроники. Тип, содержание и объем отчета меняются в зависимости от предполагаемого пользователя, законодательных требований, типа собственности, характера и степени сложности задания на оценку.

4.2. Письменные отчеты могут представлять собой подробные документы, содержащие все исследованные материалы и проведенный анализ для установления заключения о стоимости, или сокращенные документы, такие как периодические переоценки, типовые формы, используемые государственными и другими агентствами, или письма клиентам.

4.3. Тип, содержание и объем отчета зависят от предполагаемого пользователя отчета, требований законодательства, типа объекта оценки, а также от особенностей и степени сложности проведения оценки. Форма представления отчета определяется оценщиком и клиентом на основании инструкций и спецификаций конкретного задания на оценку. Вся необходимая документация по всем отчетам об оценке должна храниться в рабочих файлах для обеспечения подтверждения результатов и заключений относительно оценки и сохраняться на период не менее пяти лет после завершения работ по оценке.

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

-в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности), причем эта информация должна быть подтверждена соответствующими ссылками (принцип обоснованности);

-содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета, а также допускать неоднозначное толкование (принцип однозначности);

-состав и последовательность представленных в отчете материалов, а также описание процесса оценки должны позволить провести проверку расчетов, суждений и выводов оценщика (принцип проверяемости);

-отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при определении промежуточных и итоговых результатов оценки, если она не является обязательной согласно требованиям стандартов и правил оценки (принцип достаточности).

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

4.6. Если отчет об оценке передается электронным способом, оценщик должен предпринять разумные шаги для защиты целостности данных/текста в отчете и обеспечения гарантии того, что при передаче не будет допущено ошибок. Программное обеспечение должно обеспечивать безопасность передачи. При этом должны отражаться источник, дата и время отправления, а также назначение, дата и время приема. Программное обеспечение должно

реализовывать возможность подтверждения того, что количество переданных данных/текста соответствует принятому количеству, а также представлять отчет в режиме, допускающем внесение изменений только автором.

4.7. При передаче отчета электронным способом оценщик должен обеспечивать защиту цифровой подписи (подписей) и обладать полным контролем посредством паролей (ПИН-кодов), технических устройств (охранных карт) или других средств. Подпись, зафиксированная на отчете электронным способом, считается аутентичной и означает тот же уровень ответственности, что и письменная подпись на бумажном экземпляре отчета.

4.8. Подлинная электронная и/или бумажная копия отчета, переданная электронным способом, должна сохраняться оценщиком в течение периода, требуемого Федеральными и региональными законами, но в любом случае не менее пяти лет. Файлы записей отчетов, передаваемых электронным способом, могут храниться на электронных, магнитных или других носителях.

4.9. Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут дополнять требования настоящего стандарта и устанавливаются соответствующим профильным стандартом оценки отдельных видов объектов гражданского оборота либо стандартами оценки для специальных целей.

5. Требования к содержанию отчета об оценке

5.1. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке, представленном в письменном виде или на электронном носителе, должны содержаться сведения и результаты, предусмотренные заданием на оценку (здесь п.п. 2.3.а - 2.3.м).

В соответствии с требованием п. 2.3.а в отчете должны быть приведены сведения об оценщике и о соисполнителях задания на оценку:

- об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в СРОО, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в качестве оценщика, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно,

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

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

В соответствии с требованиями п. 2.3.б в отчете надлежит *представить сведения о заказчике оценки и обо всех других намеченных пользователях отчета*:

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

- о заказчике и пользователе отчета - *физическом лице*: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ (см. также ниже п. *Ограничения публикации*).

Описание объекта оценки (п. 2.3.г) приводится в отчете со ссылками на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики этого объекта – с выделением (если это необходимо) отличия оцениваемого актива от интереса в нем или от права на его использование. Если актив как объект оценки используется в соединении с другими активами, то необходимо разъяснить, включены ли те активы в объект оценки, если исключены, то доступны или недоступны.

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

-количественные и качественные характеристики объекта, включая сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах этого объекта, о его износе и устареваниях;

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

-информация о текущем использовании объекта оценки;

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

На основании установленного *назначение оценки* (п. 2.3.в) обосновывается вид (виды) определяемой стоимости (п. 2.3.д) со всеми допущениями, соответствующими особым условиям использования результатов оценки (определения понятий стоимостей согласовать с РСО 1.2).

Что касается даты оценки (п. 2.3.е), то в отчете указываются все даты, имеющие отношение к делу: дата, к которой относится установленная величина стоимости (дата оценки); дата обследования (последнего посещения и осмотра) объекта оценки; дата составления отчета об оценке.

В соответствии с п. 2.3.ж о *масштабе исследования* в отчете должен быть представлен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость – все с указанием ограничений на исследования. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости - с обоснованием значений или диапазонов значений этих факторов. При этом должны быть указаны *природа и источник всей информации, на которых основывается оценка* – с выделением информации, используемой без специальной проверки ее оценщиком (п. 2.3.з).

В соответствующих разделах отчета описываются *предположения, специальные предположения и ограничительные условия* (п.2.3.и), от которых зависит заключение о стоимости – с рассмотрением вероятности возникновения таких условий. В частности, оценщику следует ввести допущения о наиболее вероятных результатах обследования объекта оценки его потенциальным покупателем – на основании информации, предоставленной оценщику заказчиком оценки. Специальные, необычные или экстраординарные допущения могут быть связаны с вопросами, возникающими в процессе обследования объекта оценки, или связаны с личностью покупателя, с физическим состоянием имущества, с наличием загрязнений почвы или грунтовых вод, с возможностью перепланировки или нового строительства.

В отчете должна быть оговорка, запрещающая без письменного согласия оценщика публикацию отчета целиком или по частям (особенно с использованием для целей, отличных от целей, оговоренных в отчете), а также публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика (п. 2.3.к).

В отчете представляется перечень применяемых стандартов оценочной деятельности, включая информацию о международных и российских стандартах оценки, иных стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта (п. 2.3.л). Если цель оценки нуждается в отступлении от требований стандартов и правил оценки, информация о любом таком отступлении и обоснование (оправдание) этих отступлений представляются в отчете об оценке.

Чтобы понять результат оценки в контексте задания, в отчете должно быть приведено описание процесса оценки, должно быть представлено обоснование применения подходов к оценке и методов оценки - с приведением всех расчетов. При отказе от применения какого-либо из подходов к оценке объекта должно быть представлено обоснование такого отказа. В разделе согласования результатов должно быть приведено обобщение результатов расчетов, полученных с применением различных подходов и методов.

При согласовании результатов, полученных в процессе применения различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется процедура взвешивания результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в отчете обоснование выбора использованных весов, присваиваемых указанным результатам - как правило, с опорой на величины интервалов доверия (интервалов неопределенности) для каждого из результатов.

В случае отказа от процедуры взвешивания (с выбором в качестве искомой стоимости медианы, наименьшего или иного значения из выборки результатов оценки) следует обосновать этот отказ и сделанный выбор.

В заключении должны быть приведены основные аргументы в пользу достигнутых результатов. Это требование не применяется, если в задании на оценку было согласовано, что должна быть обеспечена подготовка отчета об оценке, не содержащего обсуждений.

Итоговая величина стоимости должна быть представлена конкретной величиной денежной суммы, ожидаемой к получению покупателем в гипотетической сделке с объектом оценки – вместе с доверительным интервалом (интервалом доверия) и доверительной вероятностью того, что ожидаемая величина стоимости окажется внутри указанного интервала.

Определенная стоимость должна быть выражена в валюте, оговоренной заданием на оценку.

5.2. В отчете должен быть представлен раздел «Основные факты и выводы», содержащий краткую информацию, идентифицирующую объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговую величину стоимости объекта оценки.

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

5.4. В отчете об оценке должно быть изложено заключение о результатах определения стоимости, с указанием допущений и ограничительных условий, которые оказывают влияние на величину стоимости, в том числе с обоснованием причин отличия полученной стоимости от ее рыночного значения.

Если заказчик просит оценщика выполнить задание, которое отступает от требований стандартов и правил оценки, принятых в РФ, то оценщик может принять такое задание и оказать услуги только при соблюдении следующих условий:

- задание на оценку не направлено на введение в заблуждение предполагаемых пользователей;
- выполненная оценка не настолько ограничена, чтобы ее результаты оказались ненадежными и недостоверными для предполагаемой цели и использования оценки;
- заказчику сообщено о том, что соответствующие инструкции к заданию повлекут за собой отступления от стандартов и правил оценки и эти отступления должны быть полностью раскрыты в отчете.

6. Описание использованной информации и методологии

6.1. В тексте отчета об оценке должны быть представлены ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве информации и дате ее подготовки, либо должны быть приложены копии материалов и распечаток.

6.2. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы,

бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

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

6.4. Когда оценка проводится внутренним оценщиком, в отчете об оценке следует описать характер взаимоотношений между оценщиком и организацией, под контролем которой находятся оцениваемые активы. В том случае, когда оценщик привлекается к выполнению задания на оценку в роли, отличной от роли оценщика, например, в качестве независимого агента, консультанта/советника предприятия или посредника, он должен раскрыть в отчете выполненную им роль в каждом таком задании. Оценщик должен раскрыть информацию о примененной местной системе законодательства, а также все отступления от требований стандартов и правил, вызванные необходимостью соблюдения Российского законодательства, правил (в том числе правил бухгалтерского учета) или обычаев.

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

6.6. В отчете должно содержаться обоснование выбора оценщиком методов оценки в рамках всех подходов. Здесь должно содержаться описание расчетов, сами расчеты и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения использованных подходов и методов.

6.7. В отчете итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме - непременно с указанием интервала доверия.

7. Требования к организации экспертизы отчета об оценке.

7.1. Под экспертизой отчета об оценке понимаются действия эксперта или экспертов в целях проверки соответствия отчета заданию на оценку и подтверждения стоимости объекта, с обращением особого внимания на соответствие отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов и правил оценки, а также других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию

оценочной деятельности (далее МЭР). При этом экспертами проводится исследование всех этапов работы, выполненной оценщиком (оценщиками), и не проводится повторная оценка.

7.2. Экспертиза отчета об оценке проводится по требованию:

- заказчика оценки – органа государственного или муниципального управления (при оценке для целей государственного управления и налогообложения),

- заказчика оценки - юридического или физического лица (при проверке качества оценки объектов гражданского оборота и гражданского правообладания),

- саморегулируемой организации оценщиков (СРОО), членом которой является оценщик, подготовивший проверяемый отчет об оценке (при проверке качества работы членов СРОО – авторов отчета). При этом экспертиза по требованию заказчиков проводится силами Центра экспертиз при Национальном совете по оценочной деятельности (далее ЦЭ при НСОД), а по требованию СРОО – силами Экспертного совета этого СРОО.

7.3. Экспертиза отчетов проводится в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, документами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (далее МЭР) и документами НСОД (если иные сроки не предусмотрены договором на проведение экспертизы).

Действия (бездействие) эксперта (экспертов), а также результаты экспертизы могут быть обжалованы оценщиком, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в порядке, установленном документами МЭР и НСОД, содержащими указания о сроках рассмотрения жалобы на действия (бездействие) эксперта и (или) на результаты экспертизы, о порядке направления такой жалобы, рассмотрения, принятия решения и уведомления заинтересованных лиц о результатах ее рассмотрения.

7.4. В случае, если экспертиза отчета об оценке проводится на основании соответствующего договора, размер оплаты за проведение экспертизы отчета об оценке определяется договором и не может зависеть от вывода, содержащегося в положительном (отрицательном) экспертном заключении, подготовленном экспертом (экспертами) по результатам проведения экспертизы (далее - экспертное заключение).

7.5. Выбор эксперта (экспертов) по каждому проверяемому отчету, проводится в порядке, установленном соответственно документами НСОД, содержащими критерии выбора и процедуру назначения эксперта (экспертов), основания и порядок отказа эксперта (экспертов) от участия в проведении экспертизы отчета об оценке.

7.6. Экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо являющимся учредителем, собственником, акционером, должностным

лицом или работником юридического лица - заказчика экспертизы, собственника объекта оценки.

Экспертиза отчета об оценке также не может проводиться экспертом в случае, если эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза, либо если эксперт состоит с учредителем, собственником, должностным лицом юридического лица - заказчика экспертизы, физическим лицом - заказчиком экспертизы или лицом, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в близком родстве или свойстве, а также если юридическое лицо - заказчик экспертизы является кредитором или страховщиком эксперта.

7.7. Эксперт обязан уведомлять ЦЭ при НСОД или СРОО о фактах оказания на него воздействия со стороны любых лиц в целях влияния на вывод (выводы), содержащийся (содержащиеся) в экспертном заключении.

7.8. Для проведения экспертизы отчет об оценке или заверенная в установленном порядке его копия предоставляется в ЦЭ при НСОД или в ЭС СРОО, членом (или членами) которой является (являются) оценщик (оценщики), подписавший (подписавшие) отчет об оценке в порядке и в сроки, установленные документами НСОД, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

7.9. В зависимости от вида проводимой экспертизы в ЦЭ при НСОД или в ЭС СРОО устанавливаются допущения и ограничительные условия, с учетом которых проводится экспертиза отчета об оценке, не противоречащие Федеральному закону, федеральным стандартам оценки и иным актам в области оценочной деятельности.

7.10. Для целей проведения экспертизы необходимая для проведения экспертизы, но отсутствующая в отчете об оценке информация, на которую ссылается оценщик в отчете об оценке, представляется оценщиком по запросу эксперта. Эксперт направляет запрос, а оценщик направляет соответствующую информацию в порядке, установленном документами НСОД содержащими требования к:

-содержанию запроса и срокам его направления; обоснованию необходимости представления информации;

-срокам и порядку направления оценщиком информации.

7.11. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.

7.12. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается документами НСОД.

8. Требования к экспертному заключению

8.1. В экспертном заключении указываются:

- а) дата составления и номер экспертного заключения;
- б) основание для проведения экспертизы отчета об оценке;
- в) сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (полное наименование, место нахождения, ОГРН (при наличии)). В случае, если заказчиком экспертизы отчета об оценке является физическое лицо, сведения о нем указываются в следующем составе: фамилия, имя, отчество, серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ;
- г) содержание проводимой экспертизы отчета об оценке;
- д) сведения об отчете об оценке (дата составления и порядковый номер отчета об оценке, информация, идентифицирующая объект оценки, дата определения стоимости объекта оценки), а также сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке;
- е) сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке;
- ж) сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, регистрационный номер согласно реестру ЦЭ при НСОД или членов СРОО);
- з) результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов МЭР, и (или) правил оценочной деятельности СРОО;
- и) результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- к) результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости;

л) вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован.

8.2. Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение.

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов МЭР, стандартов и правил оценочной деятельности (далее - вывод о соответствии отчета об оценке законодательству).

Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от выводов, указанных в предыдущем абзаце настоящего пункта. Отрицательное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование.

8.3. Отрицательное экспертное заключение должно содержать перечень выявленных технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию. Выявленные технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения.

8.4. Экспертное заключение составляется в письменной форме в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности и должно быть пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью ЦЭ или СРОО (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа), подписано экспертом (экспертами), проводшим (проводшими) экспертизу отчета об оценке, утверждено и заверено уполномоченными лицами в порядке, установленном документами НСОД в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки.

8.5. Установленный порядок утверждения экспертного заключения, подготовленного экспертом (экспертами) ЦЭ или СРОО (далее - порядок утверждения экспертного заключения), должен содержать положения, определяющие:

- состав лиц, подписывающих экспертное заключение;
- форму утверждения экспертного заключения уполномоченным лицом;
- форму заверения экспертного заключения уполномоченным лицом;
- последовательность и сроки процедур подписания, утверждения и заверения экспертного заключения;
- состав и объем указываемых в экспертном заключении сведений о полученной от оценщика на основании запросов информации, необходимой для проведения экспертизы, но отсутствующей в отчете об оценке.

Порядок утверждения экспертного заключения должен содержать требования о подписании экспертного заключения, составленного в форме электронного документа, усиленной квалифицированной электронной подписью.

8.6. В случае, если иное не установлено законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности или договором на проведение экспертизы отчета об оценке, ЦЭ при НСОД или СРОО уведомляет оценщиков, которые подписали отчет об оценке, о результатах экспертизы подписанных ими отчетов в срок, предусмотренный документами ЦЭ или СРОО соответственно.

8.7. Копия экспертного заключения хранится в ЦЭ при НСОД или в СРОО в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Копия экспертного заключения может храниться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

9. Дата вступления в силу.

9.1. Настоящий стандарт оценки вступил в силу2014г.

ФСО 1.4. Кодекс компетентности и этики оценщиков

<u>Содержание</u>	<u>Страница</u>
1. Общие положения.....	58
2. Принципы формирования Кодекса	59
3. Компетентность.....	60
4. Профессиональное представление результатов оценки.....	63
5. Этика.....	64
6. Конфликты интересов.....	68
7. Этические требования при разрешении особых ситуаций.....	71
8. Этика отношений.....	76
9. Контроль соблюдения Кодекса.....	83
10.Дата вступления в силу.....	83

1. Общие положения

1.1.Для использования стандартов и правил оценки, базирующихся на МСО 2011 и ФСО №6, принципиальное значение имеет то, что оценка, осуществляемая при соблюдении требований нормативных документов,

должна выполняться честными и компетентными оценщиками, свободными от предвзятости или своекорыстия, отчеты которых ясны, не будут вводить в заблуждение и будут раскрывать все аспекты, существенные для надлежащего понимания результатов оценки. Оценщики всегда должны способствовать повышению и сохранению общественного доверия к своей профессии.

1.2. Настоящий *Кодекс компетентности и этики* (именуемый далее Кодекс) разработан в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с учетом Кодекса этичной практики Европейской Группы Ассоциаций Оценщиков, Кодекса этики Единых стандартов профессиональной практики оценки США, в части, не противоречащей нормам российского законодательства и международных договоров Российской Федерации.

1.3. Основными задачами Кодекса являются:

- обеспечение высокого качества работы оценщиков и оценочных компаний (далее тандем «*оценщик и оценочная компания*» будет обозначаться как «*оценщик*»);
- повышение престижа и авторитета оценочной деятельности;
- определение нравственных ориентиров в деятельности *оценщиков*;
- обеспечение единообразного и правильного исполнения *оценщиками* норм профессиональной этики.

1.4. Кодекс устанавливает правила поведения оценщиков и определяет основные принципы, которые должны соблюдаться оценщиками РФ при осуществлении профессиональной деятельности.

1.5. Кодекс является сводом норм деловой и профессиональной этики оценщиков, то есть сложившихся и широко применяемых при ведении их деятельности правил поведения, не предусмотренных законодательством. Кодекс содержит лишь базовые нормы и принципы, поскольку не представляется возможным определить нормы деловой и профессиональной этики для всех ситуаций и обстоятельств, с которыми могут столкнуться *оценщики*.

1.6. Оценщики соблюдают стандарты и правила по собственному выбору либо в силу требования, которое к ним предъявляет закон, нормативный акт, инструкции клиента или инструкции предполагаемых пользователей.

1.7. Кодекс не имеет формальной силы закона и является дополнением к стандартам и правилам, уставным нормам и положениям СРОО.

2. Принципы формирования Кодекса.

Кодекс составлен исходя из следующих базовых принципов:

2.1. деятельность оценщиков всегда осуществляется при неукоснительном соблюдении норм российского законодательства и международных договоров Российской Федерации;

2.2. оценщики поддерживают свободную конкуренцию и проводят справедливую открытую политику;

2.3. оценщики всегда действуют в соответствии с самыми высокими этическими стандартами;

2.4. оценщики нетерпимы к коррупции и взяточничеству;

2.5. оценщики сотрудничают с общественными организациями;

2.6. оценщики всегда стремятся к достижению максимальных результатов в своей деятельности при условии оптимального использования интеллектуальных, финансовых и других ресурсов;

2.7. оценщики постоянно разрабатывают и в рамках реализуемых ими проектов и программ внедряют новейшие технологии, всегда используя при этом наиболее эффективные решения;

2.8. при выполнении проектов и задач оценщики активно применяют методы управленческого, технологического и информационного анализа на основе современных научных знаний и практического опыта;

2.9. оценщики стремятся к постоянному расширению взаимодействия с партнерами, государственными органами и СМИ;

2.10. оценщики должны: иметь глубокие знания по своей специальности, быть ответственными, добросовестно относиться к своим обязанностям, качественно и своевременно выполнять поставленные задачи, постоянно совершенствовать свой профессиональный уровень;

2.11. оценщики ценят и уважают своих партнеров и клиентов, дискриминация и притеснение любого рода противоречат данному Кодексу и составляют неприемлемое поведение;

2.12.оценщики не должны участвовать в деятельности, которая оказывает или может оказать негативное влияние на их честность, объективность и репутацию профессии и в результате стать не совместимой с предоставлением профессиональных услуг;

2.13.результаты оценки, полученные в соответствии со стандартами и правилами, будут приемлемыми для конечных пользователей только в случае, если эти результаты подготовлены оценщиком, прошедшим профессиональное обучение.

3.Компетентность

3.1. *Профессиональная компетенция* - личная способность и опыт специалиста решать определенный класс профессиональных задач. Под компетенцией понимают формально описанные требования к личностным, профессиональным и другим качествам специалиста. В этом понимании компетенции используются при *сертификации специалистов* с установлением соответствия их *квалификации* требованиям стандартов и правил оценки. *Квалификация специалиста* - степень профессиональной подготовленности к выполнению конкретных видов работы, определяемая наличием знаний, умений, профессиональных навыков, опыта. Квалификации специалиста устанавливаются в виде категорий. Специалист – оценщик должен следовать *правилам деловой и профессиональной этики* - системному набору моральных требований к этике профессиональных взаимоотношений участников делового процесса с сотрудниками, партнерами, конкурентами, клиентами и к их стилю работы и облику.

3.2. *Оценщиком* может быть специалист, обладающий *знаниями, навыками и опытом* для эффективного выполнения задания в соответствии с профессиональным стандартом:

3.2.1.получивший квалификацию оценщика бизнеса (по программам магистратуры, профессиональной подготовки и переподготовки, соответствующим направлению оценочной деятельности) в признанном учреждении системы высшего профессионального или дополнительного образования - в соответствии с требованиями российского законодательства;

3.2.2.имеющий опыт и компетенцию в оценивании различных категорий собственности и бизнеса, обращающихся на рынке, - в соответствии с установленной Национальным советом по оценочной деятельности системой сертификации оценщиков с присвоением им квалификационных категорий;

3.2.3.знающий и способный правильно применять признанные подходы, методы и методики, необходимые для получения нужного результата оценки;

3.2.4.регулярно осваивающий профессиональные программы повышения квалификации на протяжении всей своей карьеры, поддерживающий свои знания и навыки на уровне, обеспечивающем предоставление клиентам квалифицированных профессиональных услуг,

основанных на новейших достижениях практики и современном законодательстве;

3.2.5. застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ об ОД.

3.3. *Экспертом, проверяющим отчетов по оценке активов и бизнеса,* может быть оценщик, обладающий знаниями, уровень которых позволяет осуществить действия в целях:

а) проведения проверки отчета об оценке в целях подтверждения стоимости объекта оценки, определенной оценщиком, при обеспечении соответствия отчета требованиям законодательства Российской Федерации в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

б) проведения проверки обоснованности применения оценщиком при проведении оценки правил оценочной деятельности, обязательных для оценщиков – членов СРОО, а также указаний и рекомендаций, утвержденных (одобренных, согласованных) Национальным советом по оценочной деятельности;

в) проведения проверки соблюдения оценщиком при проведении оценки требований задания на оценку;

г) определения точности и однозначности описания и идентификации объекта оценки в отчете об оценке, а также указанных в отчете об оценке количественных и качественных характеристик, информации, существенной для определения стоимости объекта оценки и факторов, оказывающих влияние на эту стоимость;

д) проведения анализа с целью выбора наиболее эффективного варианта использования объекта оценки;

е) проведения проверки соблюдения оценщиком требований, предъявляемых

-к составлению отчета об оценке;

-к содержанию отчета об оценке;

-к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки;

-к описанию в отчете методологии оценки активов и бизнеса с особым вниманием к составлению и к содержанию отчета об определении кадастровой стоимости с описанием информации, использованной при определении кадастровой стоимости.

3.4. Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет сделать вывод об обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, в том числе знаниями:

а) содержания сравнительного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках подхода, требований,

предъявляемых к объектам-аналогам и единицам сравнения, а также ко всем процедурам определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода;

б) содержания доходного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках доходного подхода, в том числе способов прогнозирования будущих доходов и расходов, техник определения ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации, а также ко всем процедурам определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода;

в) содержания затратного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках затратного подхода, процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках подхода с учетом износа и устаревания;

г) требований к определению кадастровой стоимости, этапов ее определения и их содержания, включая применение методов массовой и индивидуальной оценки, используемых при определении кадастровой стоимости;

д) способов согласования результатов различных подходов и определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

3.5. Поддержание профессиональной компетентности требует постоянной осведомленности и понимания соответствующих технических, профессиональных и деловых новшеств. Постоянное повышение профессиональной квалификации развивает и поддерживает способности, позволяющие оценщику компетентно работать в профессиональной среде. Оценщик должен предпринимать меры к тому, чтобы лица, работающие под его началом в профессиональном качестве, имели надлежащую подготовку и должное руководство.

3.6. Оценщик не должен делать заявления, преувеличивающие уровень услуг, которые он может предоставить, его квалификацию и приобретенный им опыт, а также давать пренебрежительные отзывы о работе других оценщиков или проводить необоснованные сравнения своей работы с работой других оценщиков.

3.7. До принятия задания или до заключения соглашения о выполнении какого-либо задания оценщик должен надлежащим образом идентифицировать проблему, которую предстоит решать, и быть уверенным, что он обладает достаточными опытом и знаниями. В случае, если задание получено из-за границы, для компетентного выполнения задания оценщик должен быть способен объединиться с профессионалом, обладающим опытом и знаниями соответствующих рыночных сил, языка и права страны дислокации объекта оценки.

3.8. Если приходится прибегать к услугам внешнего содействия,

необходимым в качестве дополнения к собственным навыкам оценщика, то оценщик должен сначала установить, что те специалисты, которые оказывают внешнее содействие, обладают требуемыми навыками и этическими принципами. В случаях, когда требуется внешнее содействие, следует получить согласие клиента. Личности, оказавшие содействие, и степени их участия должны быть раскрыты в отчете оценщика.

3.9. При выполнении заданий и инструкций клиента (заказчика оценки) оценщик должен действовать быстро и эффективно, постоянно информируя клиента о ходе своей работы. Необходимо отказаться от выполнения инструкции в случае, когда обстоятельства не позволяют обеспечить достаточно добросовестное исследование, высокое качество работ и завершение этих работ в разумные сроки.

3.10. До составления отчета об оценке от клиента должны быть получены в письменном виде и/или письменно подтверждены оценщиком инструкции, достаточно подробные для того, чтобы избежать неправильного толкования постановки задачи.

3.11. Оценщик должен навести справки и добросовестно привести исследования, чтобы гарантировать, что данные для анализа в оценке корректны и на них можно полагаться.

3.12. Оценщик должен подготовить рабочую папку для каждого задания, которая после завершения должна содержать точную копию (бумажную или электронную, но подкрепленную надлежащим образом) всех письменных отчетов, корреспонденций и меморандумов, плюс адекватные письменные примечания, которые обосновывают мнения оценщика посредством справок, объективного сравнения, выводов и расчетов. Рабочая папка для каждого задания должна сохраняться в течение пяти лет после завершения этого задания.

4. Профессиональное представление результатов оценки

4.1. Важно, чтобы оценщики излагали свои методы анализа, мнения и заключения по результатам работ пользователям своих услуг посредством содержательных отчетов, которые не вводят в заблуждение и раскрывают все, что можно было бы принять как влияющее на объективность. Задания по оценке могут относиться к одному или большему числу объектов имущества. Стиль отчета об оценке должен быть приспособлен к сущности задания и потребностям клиента, и при этом отвечать определенным минимальным требованиям в отношении содержания.

4.2. Отчет об оценке должен содержать ясное и точное описание рамок задания, цель и предполагаемое использование оценки, раскрывая любые допущения, гипотетические сценарии или ограничивающие условия, которые непосредственно затрагивают оценку и там, где это уместно, показывают их воздействие на стоимость. В отчете необходимо представить достаточно полное описание использованной информации, выполненной работы, полученных выводов, а также условий, в которых эти выводы были сформированы.

4.3. Использование оценки и сложность объекта собственности определяют уровень детализации, требуемый для отчета. Когда отчет касается единственного или комплексного объекта собственности, целесообразно привести в отчете больше подробных данных, на которых основывается оценка, а также рассуждений, лежащих в основе выводов. Там, где составляется отчет об оценке портфелей объектов собственности для использования в аудите, уровень детализации данных, требуемых для каждого из объектов в составе портфеля, может быть ниже.

4.4. В любой отчет об оценке должен быть включен минимальный набор пунктов, представленный в РСО 1.3.

4.5. Оценщик должен раскрыть любую прямую или косвенную корпоративную связь с оцениваемой собственностью или с компанией, представляющими собой предмет любого задания, которая могла бы привести к потенциальному конфликту интересов:

4.5.1. там, где специалист действует в качестве *внутреннего оценщика*, в отчете об оценке должна быть раскрыта его связь с организацией, контролирующей данный актив;

4.5.2. если специалист действует в качестве *внешнего оценщика*, но прежде поддерживал коммерческие отношения со своим клиентом, такая связь должна быть раскрыта, чтобы третья сторона, которая должна полагаться на эту оценку, не считала объективность оценщика скомпрометированной.

4.6. Любые ограничения для того, чтобы квалифицировать услугу, которую оценщик может предложить, должны быть раскрыты с указанием того, обусловлено ли это ограничениями, наложенными извне, или ограничениями, специфическими либо для оценщика, либо для задания. Там, где имел место поиск внешнего содействия, оценщик должен раскрыть имена лиц, оказывающих содействие, степень доверия и сущность такого содействия.

4.7. Оценщик должен наложить ограничение на публикацию оценки, или выводов из нее, без его согласия, так, чтобы оценщик мог сохранять меру контроля над формой и условиями, в которых процедуры и результаты его оценки раскрываются публично.

4.8. Оценщик должен раскрыть любые отступления от РСО и ПО. Стандарты и правила разработаны для общих классов ситуаций, не могут быть пригодными для каждого возможного случая, от них возможно отступление, которое не рассматривается как нарушение этих стандартов и правил при условии, что такое отступление разумно, не противоречит

принципам этики и уровню компетентности. Обоснование такого отступления приводится в отчете об оценке.

5.Этика

Оценщики всегда должны поддерживать высокий стандарт правдивости и честности, обеспечивая ведения своей деятельности таким образом, чтобы не причинить вред своим клиентам, общественности, своей профессии или СРОО.

5.1.Честность

5.1.1. Оценщик не должен действовать в манере, которая может ввести в заблуждение или является мошеннической.

5.1.2.Оценщик не должен сознательно готовить и доводить до сведения других отчет, который содержит ложные, неточные или предвзятые заключения и анализ.

5.1.3.Оценщик не должен принимать какое-либо участие в оказании оценочной услуги, которую другие разумные оценщики не посчитали бы оправданной.

5.1.4.Оценщик должен действовать легально и придерживаться законов и правил Российской Федерации, или того государства, где принимается задание.

5.1.5.Оценщик не должен представлять, заявлять или сознательно давать ход ошибочному истолкованию профессиональных квалификаций, которыми он не обладает.

5.1.6.Оценщик не должен сознательно использовать ложные, вводящие в заблуждение или преувеличенные утверждения в стремлении обеспечить для себя возможность получения заданий на оценку.

5.1.7.Оценщик должен гарантировать, что любое лицо из его штата или из его подчиненных, оказывающее содействие в выполнении задания, привержено настоящему Кодексу.

5.2. Независимость.

5.2.1.Все оценщики, принимающие на себя ответственность за выполнение заданий по РСО и ПО, должны удовлетворять требованиям независимости, беспристрастности, профессиональной объективности и раскрытия данных, предусматриваемым настоящим Кодексом. Некоторые заказчики (в том числе органы государственного управления) могут иметь дополнительные ограничения на то, кто может проводить оценки для определенных целей, которые излагаются в правилах или закреплены законом. Целью настоящего Кодекса не является определение различных степеней независимости помимо стандарта независимости, требуемого по настоящему Кодексу.

5.2.2.При оказании услуг требуется независимость мышления и независимость поведения, которые позволяют оценщику выражать беспристрастное мнение без конфликта интересов или негативного влияния других лиц и выражать его так, чтобы со стороны не возникало сомнения в

его объективности. Оценщики и компании должны соблюдать требования к независимости, установленные Законом об оценочной деятельности.

5.2.3. Поскольку невозможно описать все возможные ситуации, создающие угрозы независимости, и определить необходимые меры противодействия, кроме того, оценщики и компании должны активно выявлять, оценивать и реагировать на угрозы независимости, а не просто следовать установленному набору правил, которые могут носить условный характер.

5.3. Конфиденциальность

5.3.1. Оценщик должен обеспечить конфиденциальность информации, полученной в результате профессиональных или деловых отношений, и не должен раскрывать эту информацию третьим лицам, не обладающим надлежащими и конкретными полномочиями, за исключением случаев, когда оценщик имеет законное или профессиональное право либо обязан раскрыть такую информацию. Конфиденциальная информация, полученная в результате профессиональных или деловых отношений, не должна использоваться оценщиком для получения им или третьими лицами каких-либо преимуществ.

5.3.2. Оценщик всегда должен вести дела клиента с должной осмотрительностью и с соблюдением конфиденциальности. Он не должен раскрывать важные фактические данные, полученные от клиента, либо результаты оценки, подготовленные для клиента, любым другим лицам, отличным от тех, которые специально уполномочены клиентом, за исключением случаев, когда этого требует закон, как в ситуациях, когда оценщик должен соблюдать определенные нормы в рамках норм законодательства и регламентов СРОО.

5.3.3. Оценщик должен соблюдать конфиденциальность информации, раскрытой ему потенциальным клиентом или работодателем. Он должен помнить о возможности неумышленного разглашения информации и соблюдать конфиденциальность даже вне профессиональной среды. Необходимость соблюдать принцип конфиденциальности сохраняется даже после окончания отношений между оценщиком и клиентом или работодателем. Меняя место работы, или приступая к работе с новым клиентом, оценщик имеет право использовать предыдущий опыт, однако оценщик не должен использовать или раскрывать конфиденциальную информацию, собранную или полученную в результате профессиональных или деловых отношений.

5.3.4. Оценщик также должен иметь в виду необходимость соблюдать конфиденциальность информации внутри организации, в которой он работает. Он должен предпринимать все разумные меры к тому, чтобы лица, работающие под его началом, и лица, от которых он получает консультации или помощь, с должным уважением относились к его обязанности соблюдать конфиденциальность информации.

5.3.5. В следующих обстоятельствах оценщик должен или может быть обязан раскрыть конфиденциальную информацию, либо такое раскрытие может быть уместным:

- раскрытие разрешено законом и (или) санкционировано клиентом или работодателем;
- раскрытие требуется законом - при подготовке документов или представлении доказательств в иной форме в ходе судебного разбирательства, при сообщении ставших известными фактов нарушения закона надлежащим органам государственной власти;
- раскрытие является профессиональной обязанностью или правом (если это не запрещено законом): при проверке качества работы, проводимой внутри компании или саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, в ходе расследования внутри компании или саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик или при защите оценщиком своих профессиональных интересов в ходе юридического разбирательства.

5.3.6. При принятии решения о возможности раскрытия конфиденциальной информации оценщик должен учитывать следующие факторы:

- будет ли нанесен ущерб интересам какой-либо из сторон, включая третьи стороны, интересы которых также могут быть затронуты, при наличии разрешения клиента или работодателя на раскрытие информации;
- является ли соответствующая информация достаточно известной и в разумной степени обоснованной;
- характер предполагаемого сообщения и его адресат;
- в ситуации, когда имеют место необоснованные факты, неполная информация либо необоснованные выводы, должно быть использовано профессиональное суждение для определения, в каком виде раскрывать информацию (если необходимо раскрывать);
- оценщик должен быть уверен, что лица, которым адресовано сообщение, являются надлежащими получателями.

5.4.Беспристрастность

5.4.1. Оценщик должен выполнять задание строжайше независимым образом, объективно, беспристрастно и без злоупотребления во благо личных интересов.

5.4.2. Оценщик не должен принимать задание, которое включает представление заранее определенных мнений и заключений.

5.4.3. Вознаграждение, связанное с заданием, не должно зависеть от заранее определенного результата, исхода какой-либо оценки или другого независимого объективного совета, содержащегося в отчете об оценке.

5.4.4. Следует раскрыть, зависит ли вознаграждение оценщика от какого-либо аспекта отчета.

5.4.5. Оценщик не должен полагаться на существенную информацию, представленную клиентом или какой-либо другой стороной, без надлежащего уточнения или подтверждения из независимого источника - кроме тех случаев, когда сущность и степень такого доверия сообщается в отчете об оценке в качестве ограничивающего условия.

5.4.6. Оценщик не должен принимать задание на подготовку отчета об оценке на принятых гипотетических условиях, которые вряд ли будут реализованы в какие-либо разумные сроки.

5.4.7. В отчете может быть сказано о гипотетических условиях, которые представляют собой разумную возможность, если это будет сопровождаться как некоторым обсуждением перспектив реализации гипотезы, так и рассмотрением стоимости, которая отражает истинно преобладающую ситуацию, — например, ситуацию, когда клиент желает знать, какова будет стоимость земли до ее очистки от загрязнителей.

5.4.8. Оценщику не следует использовать или полагаться на неподкрепленные выводы, основанные на предубеждении любого рода, или излагать в отчете заключения, отражающие мнение о том, что такое предубеждение необходимо для сохранения или максимизации стоимости.

5.4.9. При проверке (экспертизе) отчета другого оценщика оценщик должен представить беспристрастное суждение и обосновать свои доводы в пользу согласия или несогласия с заключениями данного отчета.

6. Конфликты интересов

6.1. Оценщик не должен действовать за две или большее число сторон в одном и том же деле, кроме как с письменного согласия заинтересованных сторон. В зависимости от обстоятельств, ведущих к возникновению такого конфликта, меры предосторожности обычно включают:

6.1.1. уведомление клиента о деловых интересах или деятельности, которые могут представлять конфликт интересов, и получение согласия клиента на действия в таких обстоятельствах;

6.1.2. уведомление всех соответствующих сторон о том, что оценщик (компания) оказывает двум или более сторонам услуги, касающиеся предмета, который вызывает конфликт интересов этих сторон, и получение согласия всех этих сторон на продолжение таких действий;

6.1.3. уведомление клиента о том, что оценщик (компания) при оказании запрашиваемых услуг работает для многих клиентов (например, в конкретном секторе рынка или по конкретному виду заданий), и получение согласия на действия при таких обстоятельствах;

6.1.4. если конфликт интересов создает угрозы нарушения основных этических принципов (например, принципа объективности, конфиденциальности и профессионального поведения), которые нельзя с помощью мер предосторожности устранить или свести до приемлемого уровня, то оценщик (компания) должен вынести решение о невозможности принять такое задание или о необходимости прекратить выполнение одного или нескольких конфликтующих заданий;

6.1.5. если оценщик запросил согласие клиента на работу для третьей стороны (которая в данный момент может являться или не являться его клиентом) по объекту, который вызывает конфликт соответствующих интересов, и такое согласие не было получено, то оценщик (компания) должен отказаться продолжать работу для одной из сторон по этому объекту.

6.2. Оценщик должен принять все разумные меры предосторожности, чтобы гарантировать, что не возникнет никаких конфликтов, связанных с исполнением долга, между интересами его клиентов и интересами других клиентов, самого оценщика, его фирмы, родственников, друзей или компаньонов. Потенциальный конфликт следует раскрыть в письменной форме до принятия задания. Любые такие конфликты, о которых оценщик узнает впоследствии, должны быть незамедлительно раскрыты. Если такие конфликты дойдут до сведения оценщика после завершения оценки, раскрытие должно быть осуществлено в разумные сроки.

6.3. Оценщику часто приходится сталкиваться с конфликтами, возникающими при применении основных этических принципов поведения к реальной деятельности. Это требует от оценщика (компании) определенным образом оценивать угрозы нарушения основных этических принципов и реагировать на них. Наиболее часто конфликт интересов возникает в следующих ситуациях:

-личной заинтересованности, которая может возникнуть вследствие финансовых или других интересов оценщика (компании), его ближайших родственников или членов семьи;

-самоконтроля, когда предыдущее суждение должно быть переоценено оценщиком (компанией), ранее вынесшим это суждение.

-заступничества, когда, продвигая какую-либо позицию или мнение, оценщик (компания) доходит до некоторой границы, за которой его объективность может быть подвергнута сомнению;

-близкого знакомства, если в результате близких отношений оценщик (компания) начинает с излишним сочувствием относиться к интересам других лиц;

- шантажа, которые могут возникнуть, когда с помощью угроз (реальных или воспринимаемых как таковые) оценщику (компании) пытаются помешать действовать объективно.

6.4. Возникновению ситуаций конфликта интересов способствуют:

- финансовая заинтересованность в клиенте или общая с клиентом финансовая заинтересованность;

- чрезмерная зависимость от общего размера гонорара, получаемого от одного клиента;

- обеспокоенность возможностью потерять клиента;

- возможность стать сотрудником клиента;

- условный гонорар, зависящий от результатов работы;

- заем, выданный клиенту, которому оказываются услуги, либо директору или иному должностному лицу клиента, а также заем, полученный от них;

- оценщик является или в недавнем прошлом являлся должностным лицом клиента;

- оказание клиенту услуги, непосредственно влияющей на объект оценки;

- продвижение акций компании-клиента;

- действия в качестве защитника клиента при разбирательстве или споре с третьей стороной;

- близкие родственные или семейные отношения с должностным лицом клиента;

- принятие подарков или знаков особого внимания от клиента, за исключением случаев, когда их стоимость является явно незначительной;

- угроза отстранения оценщика от выполнения задания для клиента;

- угроза возбуждения судебного разбирательства;

- давление с целью необоснованно снизить объем выполняемых работ для сокращения гонорара.

6.5.Оценщик и компания должны избегать ситуаций возникновения конфликта интересов, а также соблюдать меры предосторожности, которые могут устранить указанные обстоятельства или ослабить их до приемлемого уровня.

6.5.1.*Меры предосторожности, предусмотренные профессией, законом или нормативными актами, включают:*

- требования к образованию, профессиональной подготовке и опыту, необходимому для занятия профессией;
- требования постоянного повышения профессиональной квалификации;
- профессиональные правила (стандарты);
- контроль рабочих процедур со стороны надзорных органов;
- внешние проверки юридически уполномоченными третьими лицами отчетов, документов, сообщений и иной информации, подготовленных оценщиком (компанией).

6.5.2.*Меры предосторожности, обусловленные рабочей средой, различающиеся в зависимости от конкретных обстоятельств, включают:*

- общие меры, относящиеся к деятельности;
- конкретные меры, относящиеся к заданию;
- меры предосторожности, применяемые клиентом.

6.5.3.*Общие меры предосторожности, относящиеся к деятельности оценщика, могут включать учет в деятельности оценщика правил и процедур:*

- выполнения заданий;
- контроля выполнения заданий;
- выявления ситуаций возникновения конфликта и нарушения основных этических принципов, оценки их серьезности, определения и осуществления мер предосторожности для их устранения или сведения до приемлемого уровня;

-запрета сторонним лицам неправомерно влиять на результаты задания.

6.5.4. *Конкретные меры предосторожности, относящиеся к заданию, могут включать:*

-привлечение другого оценщика (компании) для проверки проделанной работы или получения необходимой консультации;

-получение консультаций от независимой третьей стороны, профессионального контрольного органа или других оценщиков (компаний);

-обсуждение этических проблем с руководящими работниками клиента;

-раскрытие руководящим работникам клиента характера оказываемых услуг и размера взимаемой платы (гонорара);

-привлечение других оценщиков (компаний) для выполнения (повторного выполнения) части задания.

6.6. В зависимости от характера задания оценщик (компания) может также полагаться на *меры предосторожности, применяемые клиентом*, которые могут включать:

6.6.1. процедуры утверждения или одобрения назначения оценщика (компании) для выполнения задания;

6.6.2. подбор клиентом компетентных работников, обладающих опытом и полномочиями для принятия управленческих решений;

6.6.3. наличие у клиента структуры контроля корпоративного поведения (управления).

7. Этические требования при разрешении особых ситуаций

7.1. *Наличие второго мнения.* Ситуации, когда к оценщику (компании) обращаются с просьбой высказать второе мнение по поводу отчетов другого оценщика (компании), могут привести к нарушению этических норм, в случае, если второе мнение будет основано на фактах, неизвестных обслуживающему клиента другому оценщику (другой компании), или основано на искажённых фактах.

7.1.1. В этом случае меры противодействия нарушению этических принципов могут включать запрос клиенту на разрешение пообщаться с обслуживающим его оценщиком, учет ограничений, присущих любому

мнению, выражаемому при общении с данным клиентом, представление копии (в письменной форме) своего мнения оценщику, обслуживающему данного клиента.

7.1.2. Если клиент не даст разрешения на подобное общение с оценщиком (компанией), обслуживающим ее, оценщику необходимо, взвесив все обстоятельства, решить, уместно ли для него представлять запрашиваемое клиентом второе мнение

7.2. Предложение профессиональных услуг. В случае, когда оценщик (компания) ищет новые заказы на предоставление своих услуг посредством рекламы и других методов работы на рынке, могут возникнуть угрозы нарушения основных принципов, если предложение услуг, профессиональных достижений и продуктов ведется с помощью методов, не совместимых с принципом профессионального поведения. При предложении и продвижении своих услуг на рынке оценщик (компания) не должен дискредитировать профессию:

7.2.1. делая заявления, преувеличивающие уровень услуг, которые он может представить, его квалификацию или приобретенный им опыт;

7.2.2. давая пренебрежительные отзывы о работе других оценщиках (компаниях) или проводя необоснованные сравнения своей работы с работой других оценщиков (компаний);

7.2.3. оценщики и компании, для которых оценочная деятельность не является единственным видом деятельности, не должны использовать право заниматься оценкой в качестве инструмента для получения односторонних конкурентных преимуществ при заключении контрактов на выполнение работ (оказание услуг), не относящихся к оценочной деятельности.

7.3. Согласование гонораров и других видов вознаграждений. При ведении переговоров о профессиональных услугах оценщик может назначать любой гонорар, который он считает соответствующим его услугам. Однако, из-за назначенного гонорара может возникнуть угроза нарушения этических принципов:

- если для объекта оценки, не обладающего уникальными характеристиками, назначен слишком высокий гонорар, т.е. гонорар выше верхней границы, определенной «Методическими рекомендациями по определению трудозатрат при планировании оценочных работ в Российской Федерации», утвержденными Национальным советом по оценочной деятельности, то может возникнуть угроза личной заинтересованности, направленная против принципа профессиональной компетентности и добросовестности;

- если назначен слишком низкий гонорар (имеет место *демпинг*), т.е. гонорар ниже рассчитанного в соответствии с «Минимальным нормативам при планировании оценочных работ в Российской Федерации», утвержденными Национальным советом по оценочной деятельности, то это может рассматриваться как неэтичное стремление оценщика к получению необоснованных конкурентных преимуществ за счет снижения качества оказываемых услуг, т. к. недофинансирование работ может вызвать трудности при выполнении задания в соответствии с Российскими стандартами оценки.

7.4. С учетом угроз положений п. 5.3 необходимо предусмотреть и по необходимости принять меры предосторожности для устранения этих угроз или сведения их до приемлемого уровня. Такими мерами предосторожности могут быть:

- ознакомление клиента с условиями выполнения задания и, в частности, с методикой расчета оплаты и объема оказываемых услуг;
- выделение для выполнения задания должного времени и квалифицированного персонала;
- проведение СРОО внеплановых проверок деятельности Оценщиков – членов СРОО с целью контроля качества услуг.

7.5. При предоставлении некоторых видов услуг, не связанных с оценкой, широко применяются *условные гонорары*. Однако в определенных обстоятельствах это может привести к возникновению угрозы личной заинтересованности, направленной против принципа объективности. Серьезность такой угрозы будет зависеть от таких факторов, как: характер задания; пределы изменения величины возможного гонорара; методика расчета гонорара; вероятность того, что итоги или результат задания будут проверены независимым третьим лицом.

7.6. Необходимо оценить серьезность угрозы, связанной с применением условных гонораров. Если она не является явно незначительной, то необходимо предусмотреть и по мере необходимости принять меры предосторожности для устранения угрозы или сведения ее до приемлемого уровня. Такие меры могут включать:

- заранее заключенный с клиентом письменный договор о методе расчета гонорара;
- раскрытие предполагаемым пользователям работы, выполняемой оценщиком, метода расчета гонорара;

- правила и процедуры контроля качества;
- перепроверка работы, выполненной оценщиком, объективной третьей стороной.

7.7.В определенных обстоятельствах оценщик может получать вознаграждение за посредничество или комиссионное вознаграждение, связанное с его работой с клиентом. Например:

- если оценщик не может предоставить конкретные требуемые услуги, он может получить плату за то, что направляет своего клиента к другому оценщику или эксперту;
- оценщик может получить комиссионное вознаграждение от третьей стороны (например, от распространителя программного обеспечения) за продажу клиенту товара или услуг.

Принятие такой платы или комиссионного вознаграждения может привести к возникновению угрозы личной заинтересованности, направленной против принципа объективности и принципа профессиональной компетентности и добросовестности.

7.8.Оценщик может также предлагать вознаграждение с целью получить клиента, который продолжает оставаться клиентом другого оценщика, но последний не может оказать услуги, требуемые в данный момент клиентом. Выплата такого вознаграждения также может создать угрозы личной заинтересованности, направленные против принципа объективности и принципа профессиональной компетентности и добросовестности. Оценщик не может выплачивать или получать посредническое или комиссионное вознаграждение, если не приняты меры предосторожности для устранения угрозы или сведения ее до приемлемого уровня. Такие меры могут включать:

- раскрытие клиенту любых соглашений о выплате посреднического вознаграждения другому оценщику за переданную ему работу;
- раскрытие клиенту любых соглашений о получении посреднического вознаграждения за передачу работы с этим клиентом другому оценщику;
- заранее полученное согласие клиента на оказание оценщиком комиссионных услуг, связанных с продажей клиенту товаров или услуг третьей стороной.

7.9.*Заключение договора об оказании профессиональных услуг*

7.9.1. Изучение клиента. Прежде чем установить отношения с новым клиентом, оценщик должен рассмотреть вопрос, может ли выбор этого клиента привести к возникновению конфликта интересов. Потенциальная угроза честности или профессиональному поведению может, например, иметь место при наличии сомнительных характеристик клиента (его собственников, руководящих лиц или деятельности). Сомнительными характеристиками клиента (если они известны) являются:

- участие клиента в незаконной деятельности (легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем);
- репутация не порядочного контрагента;
- сомнительная практика составления финансовой (бухгалтерской) отчетности.

Оценщику надлежит оценить значимость любых угроз. Если выявленные угрозы не являются явно несущественными, требуется рассмотреть и, по мере необходимости, предпринять меры предосторожности для их устранения или сведения до приемлемого уровня. Надлежащие меры предосторожности могут включать получение и понимание информации о клиенте, его владельцах, руководителях и лицах, ответственных за административную и коммерческую деятельность, или получение от клиента гарантированного обязательства усовершенствовать практику корпоративного поведения (управления) либо систему внутреннего контроля. Если угрозы невозможно свести до приемлемого уровня, то оценщик должен отказаться вступать в отношения с клиентом. Приемлемость отношений с клиентом должна периодически пересматриваться для возобновляемых заданий.

7.9.2. Принятие задания для заключения договора. Оценщик должен предоставлять только такие услуги, которые соответствуют его компетентности. Прежде чем принять конкретное задание от клиента, оценщик должен рассмотреть вопрос о том, не приведет ли принятие задания к возникновению угроз нарушения основных этических принципов. Например, угроза личной заинтересованности в отношении соблюдения принципа профессиональной компетентности и добросовестности может возникнуть в случае, если группа, выполняющая задание, не обладает компетентностью, необходимой для правильного выполнения задания, или не может приобрести ее.

При заключении договора оценщик должен оценивать серьезность выявленных угроз и, если они не являются явно незначительными, должен

предпринять необходимые меры предосторожности для устранения угроз или сведения их до приемлемого уровня. К таким мерам относятся:

- правильное понимание характера деятельности клиента, сложности совершаемых им операций, конкретных требований задания, цели, характера и объема работы, подлежащей выполнению;
- знание соответствующей отрасли экономической деятельности или предмета задания;
- наличие опыта в рамках соответствующих юридических требований или требований к отчетности либо приобретение такого опыта;
- привлечение достаточного количества сотрудников, обладающих необходимой квалификацией;
- использование работы экспертов при необходимости;
- договоренность о реальном сроке выполнения задания;
- соблюдение правил и процедур контроля качества, способных в разумных пределах гарантировать, что конкретное задание принимается только тогда, когда оно может быть квалифицированно выполнено.

Когда оценщик намеревается полагаться на совет или работу эксперта, он должен оценить, насколько обосновано его доверие к такому совету или работе. Оценщик должен учесть такие факторы, как репутация эксперта, его опыт, имеющиеся в распоряжении ресурсы и соответствующие профессиональные и этические правила (стандарты). Такую информацию можно получить в результате предыдущей работы с этим экспертом или от третьих лиц.

7.9.3. Изменения договора об оказании профессиональных услуг. Оценщик, которому предлагают заменить другого оценщика или который собирается предложить свою кандидатуру для выполнения задания, которым занимается другой оценщик, должен определить, имеются ли какие-либо причины (профессиональные или иные), не позволяющие ему принять это задание, например обстоятельства, угрожающие нарушением основных этических принципов. Если оценщик принял задание, не зная всех связанных с ним фактов, может возникнуть угроза соблюдению принципа профессиональной компетенции и должной тщательности. Необходимо оценить серьезность таких угроз.

В зависимости от характера задания для установления всех фактов и обстоятельств, вызывающих изменение задания, может потребоваться прямой контакт с выполняющим задание оценщиком с целью определения

того, можно ли это задание принять. Например, поверхностные причины изменения могут не отражать полностью все факты, а лишь служить признаком наличия разногласий с выполняющим задание оценщиком, которые могут повлиять на решение о принятии этого задания.

7.9.4. Подарки и знаки внимания. Клиент может предлагать подарки и оказывать знаки внимания оценщику или его близким родственникам и членам семьи. Подобное предложение, как правило, может привести к возникновению угроз нарушения основных принципов. Например, принятие подарка от клиента может породить угрозу личной заинтересованности в отношении принципа объективности, а если само предложение такого подарка сделано публично, то может возникнуть угроза шантажа. Значимость таких угроз будет зависеть от характера знаков внимания или подарков, их стоимости и намерения, стоящего за такими предложениями.

Если разумное и хорошо информированное стороннее лицо, обладающее всей необходимой информацией, может признать такие подарки или знаки внимания явно незначительными, то оценщик может считать, что такое предложение сделано в процессе нормальных деловых отношений и не содержит конкретного намерения повлиять на его суждение или получить от него какую-либо информацию. В таких случаях оценщик может считать, что значительной угрозы нарушения основных принципов не существует.

Если при оценке значимости указанной угрозы она не может рассматриваться как несущественная, необходимо предусмотреть и, по мере необходимости, принять меры предосторожности для устранения этой угрозы или сведения ее до приемлемого уровня. Если при принятии таких мер невозможно устранить угрозу или свести ее до приемлемого уровня, то оценщик не должен принимать предложенный ему подарок или знак внимания.

8. Этика отношений

8.1. В отношении с потребителями, партнерами и другими сторонними организациями, а также между собой оценщики строго придерживаются норм и правил, предусматривающих:

- уважение законных прав;
- поддержание высоких нравственных принципов взаимодействия;
- решение спорных вопросов только на законной основе;
- стремление находить компромиссы в решении спорных вопросов;

- поддержание усилий по внедрению на рынке цивилизованных правил и отношений;
- утверждение духа доверия и взаимовыручки между собой;
- соблюдение принципов честной, добросовестной конкуренции;
- недопущения действий, ведущих к возникновению конфликта интересов.
- недопущение распространения клеветнических или ложных сведений, порочащих деловую репутацию.
- активную позицию в борьбе с профессиональной недобросовестностью.

8.2. *Отношения оценщиков с потребителями оценочных услуг.*

8.2.1. *Этичны в отношении потребителей:*

- ясное и точное изложение в отчетах содержания заданий на оценку, целей и предполагаемого использования результатов оценки;
- отказ от оценки в случае, когда обстоятельства не позволяют обеспечить качественное и своевременное выполнение работ;
- наличие в отчетах достоверных сведений об использованных источниках информации;
- написание отчетов понятным для потребителя оценочных услуг языком;
- применение подходов и методов проведения оценки в соответствии со стандартами оценки;
- наличие в отчетах расчетов всех значимых показателей;
- наличие обоснований для допущений и ограничений, используемых в отчетах;
- наличие в отчетах информации, достаточной для описания выполненной работы, полученных выводов и условий, в которых они были сформированы;
- наличие аргументированной мотивировки согласования результатов оценки, полученных различными подходами;
- выполнение требования недвусмысленности трактовки результатов оценки;

- информирование потребителя оценочных услуг о сложившемся диапазоне расценок оплаты услуг по оценке соответствующих объектов, в частности, об утвержденных Национальным советом «Минимальных нормативах при планировании оценочных работ в Российской Федерации», «Методических рекомендациях по определению трудозатрат при планировании оценочных работ в Российской Федерации», стоимостях человеко-часа различных видов оценочных работ и региональных коэффициентах;
- добросовестные действия в отношении законных интересов потребителей при использовании конфиденциальной информации и обнародовании результатов оценочного исследования;
- удаление всех секретных элементов конфиденциальной информации в результате редактирования текстов или агрегирования данных в случае необходимости использования модифицированной таким образом информации без разрешения потребителей;
- выполнение отчета независимым образом, объективно и беспристрастно, без учета личных интересов.

8.2.2. Неэтичны в отношении потребителей:

- введение потребителей в заблуждение относительно результатов оценки, репутации, уровня компетентности и профессиональной квалификации оценщика, возможностей использования результатов оценки;
- сознательное использование оценщиком ложных, вводящих в заблуждение либо преувеличенных утверждений в стремлении обеспечить для себя возможность получения заказов;
- внесение вклада или участие в оказании оценочной услуги, в случае, если известно, что другие квалифицированные оценщики не посчитали ее оправданной по этическим соображениям;
- выполнение заказа при невозможности получения достаточной информации, в том числе личного ознакомления с объектом оценки, если это специально не оговорено заданием на оценку;
- использование информации, представленной клиентом или какой-либо другой стороной, без надлежащей проверки или подтверждения из независимого источника;
- принятие оценщиком задания на оценку, включающего представление заранее определенных мнений и заключений;

-принятие оценщиком задания о составлении отчета в принятых гипотетических условиях, которые вряд ли будут реализованы в разумные масштабы времени;

-использование в отчетах выводов, основанных на предубеждении любого рода, или изложение мнения о том, что такое предубеждение необходимо для достижения необходимого результата;

-сокрытие или игнорирование достоверных фактов, опровергающих или не вписывающихся в концепцию отчета;

-сознательная разработка и доведение до сведения потребителя оценочных услуг отчета, содержащего ложные, неточные или предвзятые заключения и анализ;

-предвзятость или корыстная заинтересованность в результатах оценки;

-наличие зависимости между оплатой услуг оценщика (компании) и результатами оценки, советами и рекомендациями, содержащимися в отчете;

-согласие оценщика на оплату услуг ниже предусмотренных «Минимальными нормативами при планировании оценочных работ в Российской Федерации» или выше верхней границы, определенной «Методическими рекомендациями по определению трудозатрат при планировании оценочных работ в Российской Федерации» для объектов, не обладающих уникальными характеристиками;

-совершение в интересах потребителей действий, которые могли бы поставить под сомнение независимость и беспристрастность оценщика (компании);

-действия оценщика за две или большее число сторон в одном и том же деле, кроме как с письменного согласия заинтересованных сторон;

-раскрытие жизненно важных фактических данных, полученных от потребителей, либо результатов задания на оценку, подготовленных для потребителей, любым лицам, отличным от тех, которые специально уполномочены потребителями, за исключением случаев, когда этого требует закон, как и в ситуациях, когда оценщик должен соблюдать определенные нормы в рамках СРОО.

8.3. Отношения между оценщиками

8.3.1. Этичны в отношениях между оценщиками:

-соблюдение принципов честной, добросовестной конкуренции, основанной на качестве и профессионализме оценочных услуг;

-соблюдение принципов профессиональной сознательности, честности, лояльности, компетентности, осмотрительности и уважения к другим оценщикам;

-уважение интересов других оценщиков;

-активная позиция в борьбе с профессиональной недобросовестностью оценщиков;

-свобода конструктивной критики с соблюдением уважения к оппоненту;

-открытые консолидированные действия оценщиков по искоренению оценок с заранее заданными результатами;

-беспристрастное суждение при рецензировании отчетов других оценщиков, представление и обоснование доводов в пользу согласия или несогласия с заключениями рецензируемых отчетов.

8.3.2. Неэтичны в отношениях между оценщиками:

-использование демпинга в качестве инструмента конкурентной борьбы;

-предоставление недостоверных данных о профессиональных возможностях оценщика;

-нарушение авторских прав, в частности, прав интеллектуальной собственности;

действия, сеющие рознь среди оценщиков;

-необоснованная критика профессиональной практики других оценщиков;

-культивирование противоречий между оценщиками, основанных на личных амбициях;

-проверка (рецензирование) отчетов, выполненных другими оценщиками, не являющимися членами Экспертных советов саморегулируемых организаций, если это не касается проверок внутри компаний; публикации порочащих сведений о конкурентах, клевета;

-выражение в средствах массовой информации оппонированных мнений в некорректных выражениях и тоне;

-претензии на какие бы то ни было преференции для членов выборных органов саморегулируемых организаций и Национального совета.

8.4. *Отношения между компаниями и оценщиками*

8.4.1. *Этичны в отношениях между компаниями и оценщиками:*

-построение отношений между работодателем – компанией и его сотрудниками-оценщиками на основе взаимной лояльности, честности, корректности и доброжелательности;

-сотрудничество для эффективного достижения интересов бизнеса оценочной компании и профессиональных интересов оценщиков;

-взаимная ответственность компании и оценщиков за выполнение обязанностей работодателя и профессиональных обязанностей;

-лояльность оценщиков своему работодателю - компании;

-разрешение конфликтов, в частности, этических, между компанией и ее сотрудниками - оценщиками, прежде всего, внутри компании;

-обеспечение компанией знания и строгого следования ее сотрудниками - оценщиками, участвующими в подготовке отчетов, всех законов и правил, касающихся конфиденциальности и секретности в вопросах оценки;

-осуществление оценщиком, работающим в группе или компании, поведение которой не соответствует настоящему Кодексу, необходимых шагов внутри группы или компании, позволяющих, применительно к конкретным обстоятельствам, обеспечить безусловное соблюдение Кодекса;

-осуществление компанией контроля соблюдения ее сотрудниками - оценщиками настоящего Кодекса;

обеспечение компанией следования настоящему Кодексу любого лица из ее штата, участвующего или оказывающего содействие в подготовке отчета.

8.4.2. *Неэтичны в отношениях между компаниями и оценщиками:*

-разглашение оценщиком материалов оценочных исследований без согласования с работодателем - компанией;

-разрешение компанией своим сотрудникам - оценщикам использования или

обнародования отчетов, вводящих в заблуждение или содержащих ложные сведения;

-использование оценщиком, в случае прекращения трудовых отношений с работодателем - компанией, или при работе по совместительству в другой компании, а также в качестве индивидуального предпринимателя, какой бы то ни было документальной или иной информации компании, включая информацию, касающуюся отчетов, в подготовке которых принимал участие этот оценщик.

8.5.Отношения СРОО с ее членами - оценщиками

8.5.1.Этичны в отношениях между СРОО с ее членами:

- поддержание СРОО нравственных принципов взаимодействия с оценщиками - ее членами с целью сохранения и повышения общественного доверия к оценочной деятельности;

-поддержание принципов честной, добросовестной конкуренции, основанной на качестве и профессионализме оценочных услуг;

-защита СРОО законных интересов членов организации на любых уровнях, включая государственный;

-адекватность применения мер воздействия к членам организации по итогам проведенных плановых и внеплановых проверок.

8.5.2.Неэтичны в отношениях между СРОО с ее членами - оценщиками:

- действия СРОО, создающие угрозу возникновения конфликта интересов членов организации;

-включение в состав Экспертного совета СРОО лиц (оценщиков), не обладающих необходимой квалификацией;

- бездействие СРОО в случае выявления случаев недобросовестной конкуренции со стороны членов организации;

- воспрепятствование осуществлению СРОО установленных законом об оценочной деятельности функций;

- проведение СРОО проверок членов организации по вопросам, выходящим за рамки, определенные Законом об оценочной деятельности дополнительными требованиями к членству в СРОО;

- разглашение СРОО конфиденциальных сведений, предоставленных членами организации, за исключением случаев, когда этого требует закон;
- действия членов СРОО, направленные на его дискредитацию.

8.6. *Отношения между СРОО.*

На этику взаимоотношений между СРОО распространяются все нормы взаимоотношений между оценщиками.

8.6.1. *Этичны в отношениях между СРОО:*

- построение взаимоотношений СРОО на принципах профессиональной вежливости, взаимной помощи и сотрудничества, с целью четкого следования Федеральным стандартам оценки и, в частности, настоящему Кодексу;
- консолидированные действия по искоренению недобросовестной конкуренции как среди СРОО, так и среди оценщиков.

8.6.2. *Неэтичны в отношениях между СРОО:*

- любые действия, наносящие урон репутации оценщиков и компаний;
- культивирование противоречий между саморегулируемыми организациями.

8.7. *Отношения СРОО с Национальным Советом по оценочной деятельности*

8.7.1. *Этичны в отношениях между СРОО и Национальным Советом по оценочной деятельности:*

- построение отношений СРОО с Национальным советом по оценочной деятельности на принципах обеспечения равноудаленности и сотрудничества в интересах всего оценочного сообщества и Компаний.
- обеспечение принципа пропорционального представительства членов СРОО в Национальном Совете по оценочной деятельности, позволяющего членам различных СРОО иметь равные возможности участия в разработке законодательной, методологической, информационной и других баз оценочной деятельности через своих представителей.

8.7.2. *Неэтично в отношениях между СРОО и Национальным Советом по оценочной деятельности использование Национального совета для получения односторонних преимуществ СРОО.*

8.8. Отношения между оценщиками и лицами, оказывающими внешнее содействие в проведении оценки

8.8.1. Этичны в отношениях между оценщиками и лицами, оказывающими внешнее содействие в проведении оценки:

- раскрытие в отчете об оценке любых ограничений на услугу оценщика/оценочной компании с указанием того, наложены ли эти ограничения извне, или являются специфическими для оценщика/оценочной компании;
- привлечение для внешнего содействия, необходимого в качестве дополнения к собственным навыкам оценщика/оценочной компании, только лиц, обладающих требуемыми навыками и следующих этическим принципам;
- раскрытие в отчете оценщика/оценочной компании лиц, оказывающих внешнее содействие в проведении оценки, степени их участия и сущности содействия.

8.8.2. Неэтичны в отношениях между оценщиками и лицами, оказывающими внешнее содействие в проведении оценки:

- привлечение оценщиком лиц для внешнего содействия без согласия потребителя оценочных услуг;
- раскрытие лицам, оказывающим внешнее содействие при проведении оценки, информации о потребителе оценочных услуг и объекте оценки, не являющейся необходимой для оказания внешнего содействия.

8.9. Отношения оценщиков с государственными органами и должностными лицами.

Государство является крупнейшим собственником, поэтому на него распространяются все этические нормы отношений с потребителями оценочных услуг.

8.9.1. В отношении с государственными органами и должностными лицами оценщики и компании строго придерживаются норм и правил, в рамках которых этичны:

- своевременное и полное исполнение всех обязательств перед государством, соблюдение действующего законодательства и требований нормативных документов;

- сотрудничество с государством на основе справедливых, равных и долговременных условий;
- отстаивание законных интересов оценщиков и компаний в суде, если внесудебные действия не дали результатов; - формирование и поддержание статуса независимой профессиональной оценки как необходимого инструмента эффективной экономической политики государства;
- сотрудничество с государственными органами на основе принципов взаимной открытости и добросовестной конкуренции между оценщиками/оценочными компаниями;
- публичность конкурсов по отбору оценщиков/оценочных компаний для оценки государственного имущества;- проведение конкурсов по отбору оценщиков/оценочных компаний для оценки государственного имущества, в том числе, имущества предприятий с участием государственного капитала, на основе критериев профессионализма и качества;
- формирование стартовых цен лотов, являющихся предметом конкурсов по отбору оценщиков (компаний) для оценки государственного имущества, в том числе, имущества предприятий с участием государственного капитала, по ценам не ниже цен определенных на основе принятых Национальным Советом по оценочной деятельности «Минимальных нормативов при планировании оценочных услуг в РФ»;
- соблюдение принципа прозрачности, в том числе: раскрытие информации о результатах участия оценщика в процессах третейских и арбитражных судов, судов общей юрисдикции по профессиональным вопросам, информации о результатах работы оценщиков, не составляющей коммерческую или производственную тайну;
- исключение из практики любых форм оказания давления на конкурентов, используя властные структуры.

8.9.2. Неэтичны:

- действия, направленные на нарушение принципа равноудаленности оценщиков/компаний от государственных органов;
- проведение оценочных работ при невозможности избежать давления и влияния на процесс и результат оценки со стороны должностных лиц;
- выступление оценщика в оценочной практике в качестве адвоката в любой форме, кроме защиты результатов своего оценочного исследования.

8.10. *Отношения оценщиков со средствами массовой информации и рейтинговыми агентствами*

8.10.1. *Этичны в отношениях* между оценщиками и средствами массовой информации или рейтинговыми агентствами:

- предоставление оценщиками/компаниями для публикаций и расчетов рейтингов только достоверных сведений;
- опровержения в СМИ в случаях публикаций недостоверной информации об оценщиках (компаниях);
- использование рейтинговыми агентствами при подсчете рейтингов оценщиков (компаний) только документально подтвержденной информации;
- внесение рейтинговыми агентствами изменений в ранее опубликованные рейтинги оценщиков (компаний) в случае использования при подсчете рейтингов недостоверной информации.

8.10.2. Неэтичны в отношениях между оценщиками и средствами массовой информации или рейтинговыми агентствами:

- необоснованное самовосхваление оценщиков/оценочных компаний в СМИ, невыполнимые обещания в рекламе;
- предоставление оценщиком/оценочной компанией и использование СМИ и рейтинговыми агентствами недостоверных сведений о выручке, полученной за оказание оценочных услуг, профессиональной ответственности, менеджменте, персонале, клиентах-потребителях оценочных услуг, выполненных оценочных работах;
- участие в кампаниях, порочащих конкурентов в СМИ.

9. Контроль соблюдения Кодекса.

9.1. СРОО разрабатывают и осуществляют меры, направленные на предупреждение нарушений требований Кодекса, а также выявление и устранение причин и условий, способствующих совершению таких нарушений.

9.2. Соблюдение норм Кодекса контролируется при осуществлении обязательных функций СРОО.

9.3. Оценщики и компании в отношениях между собой, в отношениях с партнерами и сторонними организациями не вправе применять нормы деловой и профессиональной этики ниже тех, которые установлены настоящим Кодексом.

9.4. Оценщики имеют безусловное право следовать в своей практической деятельности нормам профессиональной этики выше тех, которые установлены настоящим Кодексом, пропагандировать их распространение и предлагать их принятие и закрепление в Кодексе.

9.5. Изменения в Кодекс будут вноситься при изменении каких-либо норм или положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в процессе гармонизации настоящего Кодекса.

10. Дата вступления в силу

10.1. Настоящий стандарт оценки вступил в силу...2014 г.

Часть 2. Базовые стандарты по группам объектов оценки

ФСО 2.1. Оценка недвижимой собственности

<u>Содержание</u>	<u>Страницы</u>
1. Общие положения.....	84
2. Недвижимая собственность как объект оценки.....	84
3. Содержание задания на оценку.....	86
4. Сбор и обработка информации.....	87
5. Наиболее эффективное использование объекта.....	89
6. Подходы к оценке.....	93
7. Сравнительный подход к оценке.....	94

8. Доходный подход к оценке.....	99
9. Затратный подход к оценке.....	105
10. Комбинированный подход к оценке.....	109
11. Согласование результатов применения методов оценки.....	112
12. Составление отчета об оценке.....	112
13. Дата вступления в силу.....	112

1. Общие положения

.... 1.1. Стандарты РСО 1.1-1.4, основанные на МСО 2011 и ФСО №№1-3, содержат понятия и принципы, которые являются фундаментальными для всех оценок. Целью стандарта РСО 2.1 является изложение этих основ с дополнением деталей с тем, чтобы они могли быть более понятными при оценке всех типов недвижимой собственности.

При этом РСО 2.1 в полной мере обеспечивает регулирование оценки недвижимой собственности поселений, в то время как особенности оценки недвижимости для целей налогообложения рассматриваются в РСО 3.1, для целей составления финансовой отчетности – в РСО 3.2, для целей залогового обеспечения – в РСО 3.3, а особенности оценки специфических типов объектов недвижимости и прав на них представлены в правилах оценки ПО 1.1-1.6.

1.2. Оценка недвижимой собственности проводится: для финансовой отчетности, для подготовки сделки или для передачи прав собственности, для обеспечения имуществом ссуд и залладных, для судебных разбирательств, налогообложения и консультирования по принятию инвестиционных решений (рыночная стоимость определяется в случаях, перечисленных в п.3.8 РСО 1.2).

2. Недвижимая собственность как объект оценки

2.1. Для целей оценки *недвижимой собственностью* (условно - *недвижимостью*) именуется совокупность непереключаемого относительно поверхности земли недвижимого имущества (материальной сущности), имущественных прав на недвижимость (юридической сущности) – совместно с элементами экономической и социальной сущностей недвижимости.

2.2. Положения РСО 2.1 *не распространяются* на процесс оценки отнесенных к недвижимости в ГК РФ: подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, а также предприятий в целом как имущественных комплексов, предназначенных для предпринимательской деятельности (см. РСО 2.2 и 2.4).

2.3. Для целей оценки *материальная сущность* недвижимой собственности представляется в виде суммы «земли» и «улучшений». При этом к «земле»

относятся объекты природного происхождения (земельный участок, участки недр, обособленные водные объекты, участки леса), а к улучшениям – объекты, созданные человеком (здания, долговременные подземные и надземные присоединения к зданиям и встроенные в них объекты, сооружения, объекты незавершенного строительства, инженерные сети и коммуникации, необходимые для функционирования зданий и сооружений коммуникации, многолетние насаждения¹⁾.

При оценке природных компонентов учитывается генерируемая «землей» и даруемая природой человеку рента (добавочная продуктивность), а при оценке улучшений – учитывается генерируемый объектом доход, который должен обеспечивать возврат капитала и доход на капитал, вложенный в улучшения.

2.4. Юридическая сущность недвижимой собственности рассматривается в виде совокупности двух компонентов: *прав основных пользователей* (права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, наследуемого владения и бессрочного пользования) и *прав сторонних правообладателей* (сервитут, ипотека, правила зонирования и застройки территории, строительные нормы и правила, нормы охраны памятников и другое). При этом права сторонних правообладателей считаются *обременениями* по отношению к правам основных пользователей.

¹⁾ В п. 2.3 к предусмотренному ст. 130 ГК РФ перечню вещей в составе недвижимости добавлены «...долговременные подземные и надземные присоединения к зданиям и встроенные в них объекты, инженерные сети и коммуникации (передаточные устройства), ...обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения». Эти элементы объекта вместе с другими элементами в составе объекта оценки рассматриваются как разнородные вещи, которые образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, так что это «единое целое» рассматривается как одна сложная вещь. В соответствии со ст. 134 ГК РФ «действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное». Анализ рыночной практики свидетельствует о том, что цена сделки с улучшенным земельным участком зависит от наличия на этом участке коммуникаций, обособленных водных объектов, деревьев, кустарников - естественного и искусственного происхождения. Следовательно, для целей оценки объект недвижимой собственности должен рассматриваться как сложная вещь, ценность и стоимость которой зависит от ценности всех элементов в составе этой вещи. Включение этих элементов в состав недвижимости не противоречит ст. 130 ГК: указанные элементы прочно связаны с землей и их перемещение «без несоразмерного ущерба их назначению» невозможно: ущерб назначению перемещаемого элемента должен оцениваться с учетом принадлежности этого элемента субъекту прав собственности на весь объект недвижимости.

2.5. Экономическую сущность недвижимой собственности определяет способность земельных участков и улучшений выступать потребителем благом. Ограниченность этого блага обращает его в экономическое благо.

Экономическое благо проявляется в *предметах потребления* (жилища, садоводства, рекреации, общественные здания), в *доходных объектах* (операционные и инвестиционные активы), в *товарах* на рынке недвижимости. Тип экономического блага определяет методологию оценки. Стоимость объекта недвижимой собственности как товара определяется соотношением спроса и предложения на региональном рынке недвижимости.

2.6. *Социальная сущность* объекта недвижимой собственности проявляется в уровне соответствия характеристик этого объекта общественным предпочтениям и стандартам, в восприятии человеком или (и) обществом художественной и исторической ценности здания («культурного наследия»), в возникновении и развитии чувства гордости у субъекта и (или) общности людей от владения знаковыми объектами, в непринятии населением спорных решений о землеотводах, строительных проектах, изменениях статуса охраняемых объектов и др. Элементы социальной сущности недвижимости оказывают влияние на виды возможного использования и величину стоимости объекта оценки.

3. Содержание задания на оценку

3.1. Кроме минимальных требований, указанных в разделе 2 РСО 1.3 *Документальное сопровождение оценки*, при оценке недвижимой собственности надлежит уделить особое внимание проблемам, перечисленным ниже.

в) *Назначение* оценки.

На основании определения цели оценки в задании на оценку могут быть указаны не только определяемая стоимость, но также иные расчетные величины, которые оценщик должен определить при проведении оценки недвижимой собственности. К таким величинам, могут относиться: затраты, необходимые для воспроизводства или замещения объекта оценки; рыночная арендная плата за пользование этим объектом; убытки и упущенная выгода при вынужденном отчуждении объекта; затраты на устранение экологического загрязнения и рекультивацию земельного участка; другое.

д) *Идентификация оцениваемого актива или обязательства.* Предусматривается определение состава и характеристик материальной, юридической, экономической и социальной сущностей объекта оценки с указанием информации, достаточной для идентификации каждой из его составных частей, а также оцениваемого имущественного интереса и любых других интересов, влияющих на стоимость оцениваемого интереса. При этом оговаривается необходимость представления описания не только состава оцениваемых прав, но также ограничения и обременения этих прав по каждой из составных частей объекта оценки. Указывается перечень документов, представляемых заказчиком и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки, за исключением информации, потребность в которой возникла у оценщика в ходе проведения оценки.

з) *Масштаб исследования, и) Характер и источник используемой информации.* Задание на оценку может содержать порядок и источники получения информации, необходимой для проведения оценки. Если процесс

оценки требует проведения исследований, должен указываться характер таких исследований. Если специфических исследований не требуется, устанавливается и указывается источник информации, используемой в процессе оценки. В отсутствие в отношении объекта оценки документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения, устанавливается, что стоимость объекта оценки определяется оценщиком исходя из предположения об отсутствии указанных прав, ограничений, обременений и загрязнений, если в задании на оценку не указано иное.

к) *Предположения и особые предположения.* Если факторы в процессе оценки не подвергаются проверке, следует изложить те допущения, на которых оценка основывается. Примеры особых допущений, часто встречающихся в оценке недвижимой собственности:

-наличие определенного физического изменения: например, в случаях, когда здание оценивается как достроенное на дату оценки;

-наличие изменения в статусе объекта: например, оценка свободного здания как сданного в аренду или, наоборот, освобожденного от арендаторов на дату оценки.

Если осуществляется оценка объекта недвижимой собственности с неоформленными правами на земельный участок, то в задании на оценку устанавливается возможность выполнения оценки с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника улучшений в отношении земельного участка. Оценка объектов недвижимости, сделки с которыми возможны без регистрации прав на земельный участок, осуществляется исходя из сложившихся условий оборота таких объектов.

4. Сбор и обработка информации

4.1. При выполнении предварительного отбора, сбора и анализа необходимых данных оценщик знакомится с общим состоянием рынка и оцениваемой собственностью.

4.1.1.Общэкономические данные собираются на уровне района, города, региона и даже на национальном и международном уровнях в зависимости от рассматриваемой собственности. Для лучшего понимания ситуации с конкретным объектом оценки исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на рыночную стоимость (или иной тип стоимости в соответствии с

определением). Следует также детально изучить любые другие специфические факторы.

4.1.2. Данные, специфические для оцениваемой собственности, т.е. те, которые имеют прямое отношение к объекту оценки или к объекту сопоставимой собственности, также должны быть собраны и исследованы. Сюда входят данные о конкретном месторасположении объекта оценки, о затратах и амортизации, о доходах и расходах, о ставке капитализации и норме отдачи на капитал, об истории нахождения в собственности и использовании и другая информация, которая признается значимой и обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках.

4.2. При описании объекта оценки и проведении оценки оценщик опирается на документы, удостоверяющие или устанавливающие права, а также на иные документы с исходными данными, которые должны обеспечивать возможность полностью и однозначно идентифицировать объект оценки по всем характеристикам, существенно влияющим на его стоимость, включая пространственные, объемно-планировочные и конструктивные характеристики, содержать основания возникновения прав на объект недвижимости и/или его составные части и раскрывать особенности характеристик объекта оценки.

4.3. При сборе информации об объекте оценщик проводит его осмотр в период, возможно близкий к дате оценки, с документированием результатов осмотра. В случае невозможности проведения осмотра объекта оценщик приводит в отчете об оценке причины отказа от осмотра и указывает на возможное в этой связи снижение достоверности итоговой величины стоимости, если в задании на оценку не указана возможность проведения оценки без осмотра объекта оценки.

4.4. Оценщик осуществляет сбор и анализ используемой для установления стоимости объекта оценки социально-экономической информации на территории, соответствующей позиционированию объекта на рынке. Оценщик выделяет рынок, на котором может позиционироваться объект оценки, и анализирует этот рынок с тем, чтобы установить основные ценообразующие факторы, а также другую информацию, оказывающую существенное влияние на стоимость объекта оценки. Оценщик исследует рынок, прежде всего, в тех его сегментах, к которым относятся текущие и предполагаемые функции использования оцениваемого объекта и/или его составных частей.

4.5. Анализ данных о спросе и предложении, характеризующих наиболее вероятный рынок для данной собственности, проводится для того, чтобы получить перечень объектов, которые конкурируют с оцениваемым объектом

за долю на рынке. Также анализируются данные об объектах, которые могут быть перепрофилированы, или о новых объектах имущества, которые будут построены и которые, соответственно, увеличат конкурентное предложение. Анализ рынков проводится с целью установления рыночных тенденций, связи между спросом и предложением и другой информации, специфической для рынка.

4.6. При описании факторов, способных влиять на величину устанавливаемой стоимости, оценщик анализирует конкурентную среду, в которой находится и/или будет находиться в перспективе оцениваемый объект, выявляет особенности окружения данного объекта, в том числе характер окружающей застройки, развитость транспортной инфраструктуры, экологические факторы, культурно-историческую ценность и/или ограничения, перспективы развития объекта и его окружения, указывая на характер влияния конкретного фактора на стоимость объекта оценки.

5. Наиболее эффективное использование объекта оценки

5.1. После того как собраны и проанализированы все необходимые данные, оценщик может и должен определить возможные варианты использования объекта оценки. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, экономически целесообразно, финансово осуществимо и обеспечивает максимальную продуктивность и стоимость объекта (см. РСО 1.2).

5.2. Анализ с целью выбора варианта НЭИ объекта недвижимой собственности должен проводиться (кроме особых случаев) сначала для участка земли как свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. Если стоимость участка без существующих улучшений выше (с учетом затрат на перемещение пользователей и снос улучшений), чем при наличии этих улучшений, то рыночная стоимость всего объекта считается равной рыночной стоимости освобожденного участка.

5.3. Подготавливая базу для определения рыночной стоимости земельного участка, свободного или как бы свободного от улучшений (в составе объекта недвижимости), оценщик выбирает вариант НЭИ на основании анализа возможных, юридически допустимых и потенциально востребованных рынком (в том числе предполагаемых заказчиком оценки) вариантов его использования с учетом принципов:

-баланса (набор и совокупность функций гармонизируются с потребностями социума);

-экономического разделения (исследуется зависимость эффективности использования участка при пространственном и временном делении этого использования);

-экономического размера (возможно увеличение стоимости каждого участка при соединении нескольких участков или увеличение стоимости оцениваемого участка при присоединении к нему соседнего участка – в рамках одного ННЭИ проекта);

-возрастающей и уменьшающейся отдачи (зависимость стоимости земельного участка от высоты здания имеет максимум – свой для каждой функции);

-конкуренции (в анализе рисков следует учитывать возможность планирования собственниками нескольких соседних участков земли реализации одинаковых функций).

5.4. Набор функций, рассматриваемых для реализации на земельном участке (свободном или как бы свободном), сравнительно невелик: офисная, торговая, гостиничная, жилая, производственная, складская (иногда парные комбинации этих функций). Параметры зданий под каждую функцию варьируются в соответствии с указанными принципами, предпочтениями рынка и градостроительными ограничениями. При этом анализ для земельного участка как бы свободного обязателен независимо от реальной возможности или целесообразности сноса улучшений: в затратном подходе к оценке единого объекта рыночная стоимость земельного участка определяется в варианте НЭИ для как бы свободного участка, а разница между величинами стоимости этого участка в варианте НЭИ и в текущем использовании рассматривается как внешнее устаревание улучшений, параметры которых не в полной мере соответствуют современным предпочтениям рынка (вплоть до отрицательной стоимости улучшений).

5.5. При выборе варианта НЭИ участка с имеющимися улучшениями количество функций, потенциально полезных для использования на объекте, больше, чем при анализе вариантов использования земли. Последнее объясняется тем, что при выборе варианта НЭИ единого объекта рассматриваются многочисленные комбинации функций в разных помещениях существующего строения, а также в потенциально полезных и в планируемых к созданию пристройках и надстройках (здесь чаще всего приходится рассматривать готовое строение как объект «универсального» профиля). Заметим, что при формировании выборки потенциально полезных функций для каждого объекта оценщик должен опираться на результаты

исследования рынка, подтверждающие наличие спроса на аренду объекта оценки под каждую из функций, включенных в перечень.

5.6. Выбор варианта НЭИ из составленного на первом этапе анализа полного набора функций сначала для земельного участка, а затем и для участка с улучшениями осуществляется в последующие четыре этапа.

5.7. На втором этапе анализа из указанного набора выделяются функции, имеющие юридические противопоказания трех уровней:

5.7.1. запрещенные законами или подзаконными актами, опирающимися на законы, включая градостроительные регламенты, утвержденные местными законодательными органами (далее такие функции исключаются из рассмотрения);

5.7.2. противоречащие распоряжениям органов исполнительной власти, не опирающимся на законы (в отношении этих функций исследуется возможность преодоления запретов: с экономическим обоснованием предпочтительности нового варианта использования земли и улучшений – для исполнительной власти поселения и с оценкой дополнительных затрат – для собственника объекта оценки);

5.7.3. потенциально способные вызвать сопротивление общественности (изучается возможность преодоления протестов с оценкой затрат на производство «компенсационных» благ для «протестующего» населения).

Возможность преодоления запретов и протестов изучается с участием юристов заказчика или консультантов и может прогнозироваться с оценкой вероятности положительного решения в разумные сроки и с разумными размерами дополнительных затрат (все с учетом рисков и при поддержке этих действий разумным заказчиком оценки, заинтересованным в определении максимально высокой стоимости его собственности).

5.8. На следующем (третьем) этапе анализа из оставшегося списка выбираются функции, реализация которых может быть затруднена из-за ограниченных возможностей участка и улучшений (мал размер участка, имеются проблемы геологического характера или неровности рельефа, малы размеры помещений, ограничены возможности обеспечения объекта ресурсами и т. п.). Из дальнейшего рассмотрения исключаются функции, реализация которых окажется невозможной из-за непреодолимых трудностей устранения указанных ограничений. Однако в перечне для анализа остаются функции, реализация которых возможна (с учетом рисков) за счет дополнительных затрат. В частности, размеры земельного участка можно увеличить путем приобретения недостающей части площади у соседа, неровность рельефа можно исправить, привлекая профильных подрядчиков, проблема обеспечения ресурсами может быть решена при условии участия будущего собственника объекта оценки в создании новых элементов инфраструктуры производства и доставки ресурсов.

5.9. На предпоследнем (четвертом) этапе анализа исключаются те из оставшихся функций, реализация которых не может обеспечить полный возврат вложенного капитала и доход на капитал даже с нормой, равной безрисковой ставке.

5.9.1. Из урезанного ранее перечня функций для дальнейшего анализа оставляются только те функции, реализация которых оказывается экономически целесообразной, т.е. выполняется условие, что рыночная стоимость объекта, найденная дисконтированием отрицательных и положительных денежных потоков (соответственно - при создании или реконструкции улучшений и при последующей эксплуатации готового объекта) с использованием безрисковой нормы отдачи на капитал, оказывается больше нуля. При этом для дальнейшего анализа оставляются функции с малой величиной стоимости, т.к. они могут оказаться потенциально востребованными при гармонизации набора функций, предлагающихся (с достижением максимальной продуктивности) к реализации на объекте с существующими улучшениями.

5.9.2. На этом этапе дополнительно проверяется финансовая осуществимость оставшихся функций: из перечня последних исключаются функции, под реализацию которых не удастся получить заемные средства на приемлемых условиях (феномен положительного финансового леведа настраивает на приобретение или создание объекта недвижимости только с привлечением заемных средств – при ставке процента по кредиту, меньшей общей нормы отдачи на капитал).

5.10. Наконец, на пятом этапе анализа из существенно сокращенного перечня оставляется функция (или комбинация функций), реализация которой (за вычетом всех упоминавшихся дополнительных затрат) обеспечивает наивысшую доходность проекта и максимальную стоимость объекта.

5.11. При окончательном выборе варианта НЭИ текущая стоимость будущих доходов должна рассчитываться с учетом рисков не только в нормах отдачи на капитал (своих для каждой функции), но и в сценариях развития проекта, особенности которых не учитываются премиями за риски в структуре ставок дисконтирования (риски, связанные с преодолением запретов и протестов, с реализацией проектов устранения физических недостатков объекта, обеспечением надежности источников финансирования, и другие).

5.11.1. Подготовку заключения о выборе варианта НЭИ оценщик осуществляет с использованием критериев принятия решения: для условий неопределенности (с учетом *показателей опасности* при отсутствии информации о вероятностях сценариев) и для условий риска (с учетом *показателей важности*, если имеется возможность оценить вероятности сценариев).

5.11.2. В простейшем варианте анализа с целью выбора варианта НЭИ рассматриваются оптимистический, вероятный и пессимистический сценарии развития проекта, с экспертной оценкой вероятностей этих сценариев, с определением ожидаемого значения чистой текущей стоимости (NPV) и доверительного интервала (стандартного отклонения) для этого значения. В качестве НЭИ выбирается вариант, для которого величина NPV

максимальна при минимальном (или сравнимом с другими вариантами) доверительном интервале (интервале доверия, стандартном отклонении).

5.11.3. В отсутствие возможностей оценки вероятностей указанных сценариев выбор варианта осуществляется с использованием теории игр (критериев Вальда и Сэвиджа) или методов имитационного моделирования (метод Монте-Карло) – теперь уже на базе только оптимистического и пессимистического сценариев. Применение метода имитационного моделирования позволяет:

- одновременно моделировать случайные изменения нескольких составляющих проекта с учетом условий коррелированности;
- автоматически формировать сценарии из диапазонов возможных изменений случайных величин и подобранных законов распределения;
- не допускать ошибки при назначении вероятности для каждого сценария;
- принимать решение, руководствуясь не только максимизацией результативной переменной, но и приемлемой (минимальной) мерой риска.

При этом оценщик должен довести до сведения заказчика, что рыночная стоимость объекта недвижимости определена как ожидаемая цена сделки с представленным в отчете интервалом доверия при указанной величине доверительной вероятности.

5.12. Окончательное решение о выборе варианта НЭИ обосновывается и принимается оценщиком. При этом предполагается, что в соответствии с заданием на оценку выбирается вариант, соответствующий максимально высокой стоимости объекта оценки, в которой и должен быть заинтересован разумный заказчик, желающий получить заключение о рыночной стоимости.

Если заказчику по какой-то причине не нравится вариант использования, обоснованный оценщиком, он может изменить заказ и просить вместо рыночной стоимости определить рыночную стоимость в текущем использовании или инвестиционную стоимость (в случае выбора варианта, отличного от текущего использования, но и не НЭИ). Оценщику нужно иметь в виду, что реализовать вариант НЭИ, отличный от текущего использования, должен будет покупатель объекта в гипотетической сделке (определяется стоимость в обмене!). Из этого следует, что возражения заказчика оценки (как правило, продавца объекта) маловероятны и могут возникнуть лишь в случае проявления трудностей реализации сделки из-за несоответствия выбранного варианта ожиданиям типичного покупателя (из-за недостатков аргументации оценщика при выборе варианта НЭИ).

6. Подходы к оценке

6.1 Недвижимая собственность оценивается методами трех подходов, представленных в РСО 1.2. Для реализации этих подходов используются *сопоставимые рыночные данные*, которые относятся к объектам собственности с характеристиками, аналогичными характеристикам объекта оценки.

6.2. При поиске и обработке сопоставимых рыночных данных, необходимых для реализации *сравнительного подхода* к оценке рассматриваются *элементы и единицы сравнения*.

6.2.1. *Элементы сравнения* – это конкретные характеристики объектов собственности и сделок, различия которых приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за объект недвижимой собственности.

6.2.2. *Единицы сравнения* – это отношения, которые получаются путем деления цены продажи объекта на количество единиц измерения какой-либо характеристики объекта. Такой единицей может быть, например, цена за лот, за квадратный метр, за «сотку» или за гектар площади земельного участка, за единицу длины фронтальной границы земельного участка. Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра полезной, арендной или общей площади. При сравнении складских помещений можно использовать цену кубического метра. Многоквартирные дома целесообразно сравнивать, используя цену комнаты или квартиры. При оценке некоторых типов доходных объектов имеет смысл проводить сравнение цен за элемент объекта, приносящий доход: посадочное место в ресторане и в кинотеатре, номер или место в гостинице, парковочное место. Для доходных объектов полезным оказывается использование мультипликатора дохода - отношения цены объекта к величине дохода, генерируемого этим объектом. Сельскохозяйственные объекты можно сравнивать, используя урожайность с гектара либо условное количество голов скота, которое можно прокормить в расчете на гектар.

6.3. При подходе, основанном на *капитализации дохода*, круг сопоставимых данных включает данные об арендной плате, доходе, расходах, ставке капитализации и ставке доходности. Категории сопоставимых данных о доходах и расходах, используемые в прогнозах будущих доходов и расходов, и в получении ставок капитализации и доходности, должны быть идентичными.

6.4. При *затратном подходе* сопоставимые данные относятся к затратам на строительство или на развитие, а корректировки проводят для того, чтобы учесть различия в количестве, качестве и полезности. Кроме того, выполняют анализ сопоставимых данных по земельным участкам, а также сопоставимые расчеты амортизации.

6.5. Процесс оценки регламентируется положениями РСО 1.2, он воспроизводится примерно одинаково при оценке различных типов собственности, вне зависимости от того, воспроизводятся ли явно при этом конкретные этапы процесса. Хотя данный процесс может использоваться применительно к определению рыночной стоимости или в рамках других баз

оценки, определение рыночной стоимости требует выработки заключения об оценке исключительно на основе рыночных данных.

7. Сравнительный подход к оценке

7.1. Определение рыночной стоимости недвижимой собственности при сравнительном подходе предполагает корректировки по ценообразующим факторам цен объектов сравнения для «приведения» этих цен в соответствие с отличными от аналогов факторами объекта оценки. Обоснование корректировок носит вероятностный характер, поскольку значения поправок находятся из анализа сделок как случайных событий на соответствующих сегментах рынка. Для снижения риска ошибок измерений и повышения достоверности результата оценки процедура корректировки цен для аналогов совершенствуется применением метода имитационного моделирования - в заданных рынком диапазонах изменения ценообразующего фактора, но с учетом всех возможных отклонений данных.

7.2. Сравнительный подход реализуется двумя методами: моделирования рынка (массовой оценки) и сравнительного анализа сделок (индивидуальной оценки).

7.2.1. Метод моделирования рынка обеспечивает построение универсальной зависимости квазиравновесной цены рыночных сделок с объектами недвижимой собственности от возможно более полного набора ценообразующих факторов путем обработки всего массива доступных данных о ценах состоявшихся сделок и построения математических моделей, описывающих указанную зависимость. Метод оказывается весьма трудоемким, его реализацию стимулируют органы государственного управления, которые применяют найденную таким образом квазиравновесную цену, равную рыночной стоимости в текущем использовании, в качестве кадастровой стоимости как базовой стоимости для налогообложения недвижимости. Существенным недостатком метода является отсутствие проверки каждой сделки на типичность ее условий (не была ли она вынужденной, был ли нормальный срок экспозиции, не были ли зависимы продавец и покупатель и др., о чем подробно говорится в п. 7.4.3).

7.2.2. Метод сравнительного анализа сделок применяется для определения рыночной стоимости единичного объекта недвижимости путем обработки данных о сделках с объектами сравнения, слабо отличающимися от объекта оценки - как по набору элементов сравнения, так и по величине каждого из факторов.

7.3. При применении подхода к оценке единичного объекта, основанного на сравнении продаж (при реализации метода сравнительного анализа сделок), оценщик должен:

7.3.1. исследовать рынок, найти надлежащую рыночную информацию по аналогичным объектам собственности, которые конкурируют с объектом оценки за долю на рынке; эта информация обычно включает: тип собственности, дату продажи, размеры, местоположение, зонирование и другую имеющую отношение к оценке информацию;

7.3.2. установить истинность информации, подтвердив, что она точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими рыночной стоимости; сформировать выборку сопоставимых объектов-аналогов (объектов недвижимости с аналогичными характеристиками);

7.3.3. выбрать адекватные единицы сравнения - удельные показатели, типичные для рынка недвижимости. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

7.3.4. провести сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом, выполнить возможные корректировки цен аналогов по выбранным единицам сравнения, используя по необходимости возможности двух групп техник: количественного анализа (техники компенсационных корректировок и факторного анализа) и качественного анализа (техники качественного сравнения цен и квалиметрического моделирования);

7.3.5. согласовать результаты, приведя их к показателю стоимости или - с учетом неопределенности или изменяющейся степени сопоставимости данных по продажам - определить диапазон показателей стоимости.

7.4. Сравнение и корректировка цен аналогов осуществляется по элементам сравнения, характеризуемым ниже.

7.4.1. *Состав и качество передаваемых прав* на объект недвижимости; существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, обращается внимание на наличие прав третьих лиц на объект, наличие публичных и частных сервитутов, отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога и объекта оценки, учитывается перспектива затяжной судебной тяжбы (с учетом капитализированной суммы потерь от судебной тяжбы), а также социальные обременения - специфическая атмосфера отношений, сложившаяся в конкретных коллективных садоводствах, жилищно-строительных кооперативах, товариществах собственников жилья.

7.4.2. *Условия финансирования* состоявшейся или предполагаемой сделки; особенности финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое

идентичное имущество: продавец может кредитовать покупателя по ставке процента, ниже рыночной, в качестве платежного средства вместо денег могут использоваться эквиваленты (заменители) денежных средств - ценные бумаги, товары или услуги.

7.4.3. Условия продажи (предложения): более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает дополнительной стоимостью при его присоединении к имеющемуся участку; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; различия между ценами предложения/спроса и сделок, особые условия сделки покупателя, бывшего арендатором объекта, или продавца, планирующего арендовать продаваемый объект. Здесь учитываются наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, а также расходы, которые покупателю придется нести непосредственно после покупки, — это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться: затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей среды или затраты, связанные с изменением статуса землепользования для обеспечения развития.

7.4.4. Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимых объектов собственности могут отличаться от условий на дату проведения оценки объекта. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости объектов сравнения, изменения в законах о подоходном налоге, ограничения или моратории на строительство, колебания спроса и предложения.

7.4.5. Характеристики местоположения объекта. Следует сравнить местоположение объекта оценки и объектов в сопоставимых продажах, обращая внимание на престижность района расположения объекта, удаленность его от центров делового оборота и жизнеобеспечения, от транспортных магистралей и остановок общественного транспорта, от рекреационных зон и экологически опасных зон. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

7.4.6. Физические характеристики объекта. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как размеры, форму, топографию и геологические особенности участков земли, архитектурные особенности, этажность и площадь застройки, качество строительства и строительных

материалов, физическое состояние улучшений в составе оцениваемого объекта и в сопоставимых объектах собственности. Если физические характеристики сопоставимого объект отличаются от характеристик объекта оценки, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать цену сделки с объектом-аналогом на основании учета влияния этого различия на стоимость.

7.4.7. Экономические характеристики использования объекта. Доход, операционные расходы, условия аренды, менеджмент и состав арендаторов, соотношение полезной, арендопригодной и общей площади строения, уровень соответствия объекта оценки и объекта сравнения принципу наиболее эффективного использования. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого объекта от объекта оценки, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. В сравнительном анализе целесообразно использовать предпочтительно объекты собственности с наиболее эффективным использованием, аналогичным или схожим с НЭИ объекта оценки.

7.4.8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов *сервиса и дополнительных компонентов*, не относящихся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Важным элементом ценообразования является наличие или отсутствие парковки для автотранспорта, отсутствие или недостатки центральной или местной системы отопления, систем газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем, наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое оборудование, мебель, отделка и оборудование в гостинице или ресторане, интересы в бизнесе - эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости.

7.5. Метод сравнительного анализа сделок реализуется с использованием двух групп техник.

7.5.1. Количественный анализ рыночных данных обеспечивается тремя техниками.

Техники компенсационных корректировок цен обеспечивают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, имеющим некоторый недостаток в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога. Если упомянутый недостаток

присущ объекту оценки, то рассчитанная поправка вычитается из цены сделки с объектом-аналогом.

Суть *техники парного сравнения цен* сделок заключается в том, что цена объекта оценки получается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техника *корреляционно-регрессионного анализа* основывается на принимаемом оценщиком допущении о виде зависимости рыночной стоимости аналогичных объектов от ценообразующих факторов и при правильном применении обеспечивает выбор наиболее правдоподобных численных значений параметров (коэффициентов) этой зависимости.

Оценщик может рассмотреть разные допущения о виде искомой зависимости (например, линейном или степенном). Принимаемый для окончательного установления стоимости вид зависимости должен быть обоснован, для чего, например, может быть использован метод максимального правдоподобия. Правдоподобность выбранного вида зависимости может также обосновываться тем, что зависимости того же вида в течение длительного периода использовались в практике оценки аналогичных объектов в России или в других странах и не оспаривались в судах.

7.5.2. Техники *качественного сравнения цен* применяются в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число элементов сравнения оказывается больше числа сделок с объектами сравнения. В этом случае применяется балльная оценка состояния фактора с экспертной оценкой значимости каждого фактора.

Одна из техник этой группы - техника *квалиметрического моделирования* предусматривает добавление к измеряемым характеристикам объекта и ситуаций еще и экспертные оценки свойств объекта, более масштабные, чем в технике качественного сравнительного анализа сделок. При этом учитывается то, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Существенно, что все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей.

7.6. Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов

недвижимости, аналоги которых представлены на рынке в количестве, достаточном для применения методов.

Недостаточное исследование рынка, проведенное оценщиком, тем не менее, не может являться оправданием для отказа от этого подхода там, где данные имеются в наличии или их можно получить обоснованным путем. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

8. Доходный подход

8.1. В рамках доходного подхода стоимость недвижимой собственности может определяться методом прямой капитализации или методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

8.1.1. *Метод прямой капитализации* доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых является наиболее эффективным, обеспечивающим получение стабилизированных доходов в будущие периоды. Оценка недвижимой собственности с использованием данного метода выполняется путем деления дохода типичного года на коэффициент капитализации.

8.1.2. *Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал* пересчитывает прогнозируемые доходы от объекта оценки в текущую стоимость по рыночной ставке потенциальной доходности, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Метод применяется к объектам с любым законом изменения будущих доходов во времени, определяя текущую стоимость этих доходов путем дисконтирования каждого из них по соответствующей ставке отдачи или с использованием единой ставки, отражающей ожидаемую конечную отдачу на капитал. Ставка конечной отдачи на капитал как показатель потенциальной доходности учитывает все ожидаемые в будущем выгоды от недвижимой собственности, включая поступления при ее продаже, а при необходимости — и расходы на снос *улучшений* в конце срока владения.

8.2. Доходный подход (как и другие подходы) можно надежно использовать только тогда, когда имеются необходимые рыночно сопоставимые данные — по ставкам арендной платы, операционным расходам, нормам отдачи на капитал. Когда такой информации нет, данный подход можно использовать для вспомогательных операций, но не для цели прямого моделирования рыночных отношений (с позиции типичного покупателя). Подход на основе капитализации доходов особенно важен для объектов недвижимой собственности, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы.

8.3. После того как завершено надлежащее исследование рынка и получены сопоставимые данные, оценщик прогнозирует доходы и расходы, которые

оцениваемый объект может генерировать в режиме НЭИ – все с учетом рисков. Указанный прогноз доходов (на один год или на несколько лет) основывается на изучении доходов и расходов по рассматриваемому типу собственности за прошлые периоды, а также на прогнозах динамики развития рынка недвижимости и социально-экономической ситуации в стране и в регионе в краткосрочной и в среднесрочной перспективе.

8.3.1. Построение модели капитализации доходов начинается с установления периода прогнозирования с указанием времени начала поступлений денежных потоков, числа и продолжительности прогнозных периодов. При анализе доходов, генерируемых объектом недвижимой собственности, такие события, как пересмотры арендной платы, возобновление договора аренды, смена арендатора, а также перестройка или модернизация объекта могут влиять на срок анализа (прогнозного периода), этот срок, как правило, определяется поведением участников рынка, относящихся к данному классу собственности и к ее рыночной нише. Например, срок анализа для объектов инвестиционной недвижимой собственности находится в интервале между пятью и десятью годами. Однако оценщик должен иметь представление о влиянии различных периодов владения, например, краткосрочные периоды владения могут приводить к тому, что заключение о стоимости будет находиться в более тесной зависимости от расчетной стоимости реверсии, чем от периодического денежного потока.

8.3.2. Что касается числа и продолжительности периодов получения доходов (при реализации метода капитализации доходов по норме отдачи на капитал), то по объектам инвестиционной недвижимости арендная плата собирается на ежемесячной основе в течение первых десяти дней каждого месяца, но чистый операционный доход за период сформируется после того, как будут оплачены расходы за все услуги и ресурсы, по которым предусматриваются авансовые платежи или оплата по факту поступления. При доверительном управлении объектом недвижимой собственности управляющий перечисляет собственнику объекта чистый операционный доход либо ежеквартально, либо один раз в год – после подготовки соответствующего балансового отчета, поэтому при оценке недвижимой собственности все доходы и расходы могут приписываться либо к концу каждого квартала, либо к концу каждого года, отсчитываемого от даты оценки. Последний вариант предпочтительнее с точки зрения удобства реализации анализа ДДП (приемлемое число периодов дисконтирования – не более 10), при этом погрешность, связанная с заменой поквартального дисконтирования ежегодным, оказывается существенно меньше величины интервала доверия для рассчитываемой стоимости объекта оценки.

8.3.3. Прогнозирование доходов и расходов, связанных с использованием объекта оценки в пределах каждого периода, начинается с прогноза годового

потенциального валового дохода (ПВД), который может быть получен при условии сдачи в аренду всех помещений по арендной ставке, соответствующей принципу НЭИ объекта, и при условии своевременного получения арендных платежей. В общем случае этот доход формируется платежами по действующим договорам аренды (контрактная аренда), по планируемым к сдаче в аренду по рыночным ставкам помещений, свободных от арендаторов (рыночная аренда), по прогнозируемым платежам, компенсирующим перерасход ресурсов арендаторами (скользящий доход), доходами от сдачи в аренду свободной части земельного участка, вспомогательных и технических помещений, а также за дополнительные услуги сверх предусмотренных арендными договорами (прочие доходы).

8.3.4. Вычитая из ПВД прогнозируемые на рыночном уровне потери доходов из-за недозагрузки помещений и неплатежей, оценщик получает эффективный валовой доход (ЭВД), который характеризует доходную часть годового бюджета объекта (переход от ПВД к ЭВД является способом учета соответствующих рисков, поэтому эти виды рисков не должны учитываться при установлении ставки дисконтирования или коэффициента капитализации).

В расходной части бюджета объекта представлены постоянные и переменные операционные расходы (ОР), включающие налоги на землю и улучшения, страховые премии, расходы на управление объектом, на финансовые, юридические услуги и маркетинг, расходы на энергоснабжение, коммунальные услуги, эксплуатацию и техническое обслуживание улучшений (с учетом резерва замещения – фонда накопления средств на отложенный ремонт), обеспечение безопасности объекта и прочие расходы, связанные с реализацией прочих доходов.

При этом учитывается, что налог на недвижимость будет платить покупатель объекта, и по существующему законодательству базой налогообложения улучшений будет цена, по которой они будут куплены, т.е. есть по рыночной стоимости, которую должен определить оценщик. По этой причине указанный налог должен задаваться не числом, а зависимостью от подлежащей оценке стоимости улучшений – при возможности использования в последовательных приближениях искомой стоимости, полученной в затратном подходе к оценке. Аналогичным образом решается проблема определения расходов на страхование улучшений.

В ОР включаются только те расходы, которые включены в арендные ставки или предусмотрены типичными договорами аренды. В них не представлены платежи по обслуживанию долга, амортизационные отчисления, затраты на бизнес собственников объекта и капитальные вложения. Вычитая ОР из ЭВД, оценщик получает чистый операционный доход (ЧОД), капитализация которого чаще всего и обеспечивает определение рыночной стоимости объекта недвижимой собственности.

8.3.5. Из ЧОД выплачиваются расходы на обслуживание долга (часть ЧОД, приходящаяся на заемный капитал), а оставшаяся часть ЧОД представляет собою доход, приходящийся на собственный капитал. Из дохода на собственный капитал (сумма валовой прибыли и амортизационных отчислений) выплачивается налог на прибыль, после чего у собственника остается сумма чистого дохода, включающего в себя чистую прибыль и амортизационные отчисления. Капитализация дохода, приходящегося на собственный капитал, и чистого дохода – с использованием своих инструментов капитализации для каждого из этих двух видов дохода – позволяет определить рыночную стоимость собственного капитала, вложенного в приобретение объекта.

8.3.6. При прогнозировании доходов предполагается обеспечение профессионального уровня управления объектом оценки, которое гарантирует получение оптимальной величины ЧОД установлением оптимальной ставки арендной платы, при которой потери дохода из-за недозагрузки отличны от нуля (при уменьшении числа арендаторов уменьшаются переменные операционные расходы, но остаются неизменными постоянные расходы).

8.4. После формирования денежного потока оценщик должен выбрать метод и технику (или техники) капитализации. Метод прямой капитализации реализуется тремя группами техник:

8.4.1. Техники мультипликаторов потенциального валового и эффективного валового доходов предусматривают определение рыночной стоимости объекта оценки умножением указанных валовых доходов, прогнозируемых к получению на объекте оценки к концу года, следующего за датой оценки, на среднерыночную величину соответствующего мультипликатора, исполняющего роль инструмента капитализации. Среднерыночные значения каждого из упомянутых мультипликаторов определяется техникой сравнительного анализа сделок как средневзвешенная величина отношений скорректированных цен сделок купли-продажи объектов-аналогов к величине соответствующего типа дохода, который мог быть ожидаем покупателем объекта к получению в году, следующем за датой совершения сделки (оценщик формирует годовой прогноз всех доходов и расходов после даты сделки – с учетом завышенной величины потерь доходов из-за недозагрузки в период сдачи в аренду только что приобретенного объекта).

8.4.2. Группа техник коэффициентов капитализации обеспечивает определение рыночной стоимости объекта недвижимой собственности путем деления чистого операционного дохода, прогнозируемого оценщиком к получению на объекте оценки до конца года, следующего за датой оценки, на общий коэффициент капитализации. Первая техника из этой группы

обеспечивает определение коэффициента капитализации сравнительным анализом сделок как средневзвешенной величины отношений чистого операционного дохода, по предположению, ожидавшейся покупателем к получению в году, следующем за датой сделки купли-продажи каждого объекта-аналога, к скорректированной цене упомянутой сделки. Однако, величина рыночной стоимости объекта недвижимой собственности, полученная с применением этой техники – также, как и с техниками мультипликаторов валовых доходов, - окажется практически равной стоимости, полученной методом сравнительного анализа сделок, т.е. процедура применения сравнительного анализа к определению величины инструмента капитализации лишает доходный подход независимости от сравнительного подхода (упомянутая техника коэффициента капитализации и техники мультипликаторов валовых доходов могут использоваться как дополнительные техники метода сравнительного анализа сделок).

8.4.3. Четыре другие техники группы коэффициентов капитализации определяются обработкой информации из разных источников, лишь частично связанных со сделками купли-продажи на рынке недвижимости:

-техника коэффициентов операционных расходов использует информацию не только с рынка сделок купли-продажи (для определения мультипликатора эффективного валового дохода), но и с рынка доверительного управления объектами;

-техника группы компонентов собственности предусматривает определение общего коэффициента капитализации как величины, средневзвешенной между коэффициентами капитализации для земли и для улучшений;

-техника инвестиционной группы обеспечивает определение общего коэффициента капитализации как величины, средневзвешенной между коэффициентами капитализации для собственного и заемного капитала;

-техника коэффициентов покрытия долга опирается только на информацию, связанную с ипотечным кредитованием.

Из этой группы техник наиболее востребованы последние две, но при стабильной банковской системе.

8.4.4. Третья группа техник метода прямой капитализации включает в себя четыре техники остатка: для земли, для улучшений, для собственного и для заемного капитала. Наиболее востребованной оказывается техника остатка для земли, которая обеспечивает определение рыночной стоимости объекта недвижимой собственности при известной величине рыночной стоимости улучшений в составе объекта оценки, величины чистого операционного дохода, генерируемого объектом, и коэффициентов капитализации для земли

и для улучшений. Проблема реализации этой техники сводится к определению рыночной стоимости земли, именно эта стоимость определяется методом прямой капитализации части чистого операционного дохода, приходящегося на землю (сумма искомой стоимости земли с известной стоимостью улучшений и дает стоимость всего объекта).

Строго говоря, эта техника, как и вся группа техник остатка, отнесена к доходному подходу условно: на примере техники остатка для земли ясно, что это скорее техника комбинированного подхода, т.к. рыночная стоимость улучшений определяется техниками затратного подхода (см. п. 8.6.1).

8.5. Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал реализуется тремя группами техник.

8.5.1. В первой группе представлены техники непосредственного дисконтирования, различающиеся только способом определения нормы отдачи на капитал, исполняющей функции ставки дисконтирования: суммированием премий за риски (кумулятивного построения), альтернативных инвестиций и экстракции.

Первая техника реализуется теоретически, если известна безрисковая ставка (годовая доходность государственных облигаций) и премии за риски. В практике оценки эта техника не применяется из-за отсутствия гарантированного государством надежного рублевого финансового инструмента (надежные еврооблигации показывают «долларовую» доходность, трудно приводимую к «рублевой» доходности из-за несоответствия курса рубля соотношению темпов инфляций этих валют), а также из-за отсутствия данных по премиям за риски, связанные с использованием недвижимой собственности как финансового инструмента в вещной форме.

Техника альтернативных инвестиций обеспечивает интервальную оценку величины нормы отдачи на капитал для объекта с готовыми улучшениями: феномен финансового леведреджа обеспечивает выбор в качестве нижней границы интервала возможных значений ставки дисконтирования ставку процентов по ипотечным кредитам под залог объекта недвижимой собственности, аналогичного объекту оценки, а верхней границей интервала может служить ставка процентов по кредиту под строящийся объект, аналогичный объекту оценки.

Техника экстракции реализуется путем сравнительного анализа завершенных инвестиционных проектов по созданию объектов, аналогичных объекту оценки, - с условием, что величина нормы отдачи на капитал равна средневзвешенной внутренней норме рентабельности сравниваемых проектов. Эта техника перспективна для набора статистических данных для

определения диапазонов значений премий за риски для рынка в целом, но лишает доходный подход независимости от сравнительного подхода, если применяется на базе данных, используемых для определения стоимости сравнительным подходом.

8.5.2. Ко второй группе техник метода капитализации доходов нормой отдачи на капитал относятся модельные техники, которые для упрощенных вариантов моделей рыночного ценообразования устанавливают связь коэффициента капитализации с нормами отдачи на капитал и нормами возврата капитала. В простейших случаях неизменных во времени величин чистого операционного дохода и цен на недвижимость (пессимистический сценарий) общий коэффициент капитализации оказывается примерно равным общей норме отдачи на капитал, а при наращении доходов и цен на недвижимость по схеме сложных процентов этот коэффициент оказывается меньше нормы отдачи на капитал на величину темпа наращения дохода. Использование техник ограничивается возможностями определения общей нормы отдачи на капитал (при известной величине этой нормы лучше использовать процедуру непосредственного дисконтирования). Техники применяются для определения терминального коэффициента капитализации (при расчете стоимости реверсии в методе) или для определения коэффициентов капитализации, используемых в приближенных расчетах стоимости какого-либо интереса в объекте собственности.

8.5.3. Третья группа техник перспективна для периода развитого института ипотечного кредитования коммерческой недвижимости и фондового рынка для паев закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости: рыночная стоимость объекта, равная сумме рыночных стоимостей собственного и заемного капиталов, определяется непосредственным дисконтированием будущих платежей по обслуживанию долга (заданы условиями кредитного договора) – по известной ставке процента по кредиту, и будущих доходов, приходящихся на собственный капитал (разница чистого операционного дохода и платежей по обслуживанию долга) – по норме отдачи на собственный капитал (по данным фондового рынка).

8.6. Прямая капитализация или капитализация дохода по норме отдачи (либо и то, и другое) могут применяться для расчета рыночной стоимости, если ставки капитализации и нормы отдачи надлежащим образом подкрепляются данными рынка. При корректном применении оба метода должны давать одну и ту же расчетную величину стоимости. При этом важным условием обеспечения достоверности результата является учет рисков – с применением метода имитационного моделирования, обеспечивающего определение ожидаемого значения стоимости объекта путем перебора достаточно большого количества вариантов сочетаний значимых переменных-факторов и соответствующих интервалов доверия - при известной доверительной вероятности.

9. Затратный подход

9.1. Затратный подход к оценке недвижимой собственности обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой *прибыли проекта девелопмента* и стоимости права пользования земельным участком.

9.1.1. Для объекта, который к моменту оценки в течение некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности и окружающей среды за время эксплуатации. В данном подходе основной вклад в величину стоимости компонентов собственности вносят затраты на приобретение упомянутых прав и на создание улучшений, что и определяет выбор названия подхода. Очевидно, что по этой причине применение затратного подхода к оценке объекта позволяет оценщику учесть и отразить в конечном результате точку зрения типичного продавца.

9.1.2. Затратный подход особенно полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

9.2. Затратный подход к оценке недвижимости реализуется одним из двух методов, кратко представленных в РСО 1.2.

9.2.1. Первый метод, именуемый *методом капитализации издержек* (наращением издержек с учетом зависимости стоимости денег от времени), предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости затрат (издержек) на приобретение права застройки земли, на проектирование и строительство улучшений, рассредоточенных по периодам, предшествовавшим дате оценки. Метод капитализации издержек целесообразно использовать для расчета рыночной стоимости только что построенного объекта или объекта, бывшего в доходной эксплуатации не более 5 лет.

9.2.2. При больших сроках функционирования объекта предпочтение отдается второму, широко используемому методу затратного подхода, именуемому *методом компенсации издержек*, предусматривающему определение стоимости объекта путем суммирования подлежащих компенсации (реальных и вмененных) издержек на приобретение земли и создание улучшений, с добавлением прибыли предпринимателя (прибыли проекта девелопмента) и за вычетом потерь стоимости вследствие физического

износа, функционального, юридического и внешнего устаревания – все на дату оценки.

9.3. При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности.

9.3.1. Вначале для земельного участка с имеющимися на нем растительностью и обособленными водоемами естественного происхождения, предназначенного под функцию, соответствующую принципу наиболее эффективного использования объекта (НЭИ),

- либо рассчитываются издержки на приобретение права собственности или права заключения договора аренды на дату начала платежей по проекту создания объекта, завершаемого на дату оценки (в случае применения метода капитализации издержек),

- либо определяется рыночная стоимость права собственности или права заключения договора аренды на дату оценки (в случае применения метода компенсации издержек).

9.3.2. Далее рассчитывается (с учетом прямых и косвенных затрат на строительство):

- либо сумма издержек в современных ценах на создание точной копии всех существующих улучшений - зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, многолетних насаждений (затраты воспроизводства);

- либо сумма издержек в современных ценах (вместе с вмененными издержками - прибылью предпринимателя) на создание улучшений, функционально аналогичных улучшениям объекта оценки, но создаваемых по новому проекту с применением новых технологий и материалов (затраты замещения).

9.3.3. Определение затрат, необходимых для воспроизводства или замещения улучшений производится на основании: данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов, данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе, а также сметных расчетов стоимости нового строительства - все с поправками, учитывающими отклонения реальных рыночных затрат от нормативных.

Эти затраты вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ. При этом в состав издержек включается также среднерыночная

величина суммы затрат на дополнительные улучшения, маркетинг и эксплуатацию нового объекта от момента передачи его заказчику до момента завершения перехода к полномасштабному использованию (продажа, сдача в аренду).

При расчете издержек в общем случае принимается, что все они покрываются девелопером как из собственных, так и из заемных средств. При этом моделируется схема финансирования, типичная для проектов создания объектов, аналогичных оцениваемому, с использованием источников финансирования, доступных для типичного девелопера.

9.3.4. Полученные величины затрат воспроизводства и замещения пересчитываются в стоимости воспроизводства и замещения путем добавления вмененных издержек – соответствующих величин прибыли проекта девелопмента. Относительная величина ожидаемой прибыли проекта девелопмента устанавливается на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок. При этом указанная величина прибыли рассматривается в качестве платы за использование («замораживание») собственных и заемных средств на время создания улучшений – на уровне, не ниже прибыли для ближайшего из альтернативных проектов (при реализации метода компенсации издержек).

Рассчитанные таким образом величины стоимостей сравниваются: на основании принципа замещения из двух вариантов расчета выбирается тот, при котором стоимость оказывается меньше.

9.3.5. После расчета затрат на землю и выбора варианта представления затрат на создание улучшений может быть определена рыночная стоимость объекта как нового методом компенсации издержек: стоимость права собственности или права заключения договора аренды земли суммируется с издержками избранного типа и прибылью проекта девелопмента – все на дату оценки.

При реализации метода капитализации издержек после установления затрат на приобретение прав на землю в начале проекта девелопмента моделируется график расчетов девелопера с подрядчиками, соответствующий нормативам и реальной практике организации подрядных работ при создании оцениваемых улучшений – с разнесением во времени выбранного варианта исчисления издержек (воспроизводства или замещения) и с рыночно обоснованной ценой материалов и работ на дату платежа. Далее обосновывается величина общей нормы отдачи на капитал, вложенный в новое строительство объекта, с использованием этой нормы как ставки наращивания (капитализации) издержек определяется и рыночная стоимость нового объекта на дату оценки.

9.3.6. Предыдущие этапы реализации затратного подхода обеспечивают получение рыночной стоимости объекта оценки как нового. Определение стоимости объекта оценки в текущем состоянии осуществляется путем оценки – в денежном выражении – изменений (за время жизни объекта) потребительских (эксплуатационных) качеств объекта и окружающей среды (в том числе вследствие изменения степени соответствия объекта принципу НЭИ), называемых в оценочной практике физическим износом, функциональным, юридическим или внешним устареванием, и вызывающих изменения расчетной стоимости объекта. При этом юридическим устареванием именуется снижение стоимости вследствие появления в период между датой создания объекта и датой оценки правовых обременений (сдача помещений в аренду до даты оценки по заниженной ставке арендной платы, появление запрета на изменение функционального назначения, необходимого при изменении рыночной ситуации и т.п.).

Указанные изменения качеств объекта и среды приводят – за редким исключением – к снижению стоимости. Редкие исключения касаются случаев, когда во внешней среде происходят изменения, благоприятным образом сказывающиеся на повышении доходности объекта. Это происходит, например, при появлении вблизи объекта оценки новой станции метрополитена, обновлении инженерной инфраструктуры района, ликвидации вредного производства в непосредственной близости от объекта и др. В таких случаях термин «внешнее устаревание» заменяется термином «внешнее обновление».

9.3.7. Все исходные данные для реализации методов затратного подхода, как правило, имеют разброс, который необходимо учесть при определении ожидаемого значения стоимости методом имитационного моделирования, который позволит определить и интервалы доверия - при соответствующем значении доверительной вероятности (см. МРО 2).

9.4. Оценка земельного участка - свободного или в составе объекта недвижимости – начинается с определения статуса прав на этот участок. Выше упоминалось (см. п. 9.3.1), что земельный участок может использоваться под застройку либо на праве собственности, либо по договору аренды. Как показано в РСО 4.2, во втором случае оценивается право заключения договора аренды земли и стоимость этого права отличается от нуля только в случае заключения льготного договора аренды со ставкой арендной платы, меньшей рыночной (если земля в аренде, то объектом оценки является совокупность права собственности на улучшения и права на заключение договора аренды). Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

9.5. Оценщику надлежит иметь в виду, что право на заключение договора аренды («право аренды») земельного участка принадлежит собственнику улучшений. При продаже объекта недвижимости с арендованной землей вместе с улучшениями «продается» и «право аренды» (которое со временем может расти в цене). Из этого следует, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости методами затратного подхода в объект оценки следует включать право собственности на улучшения и право на заключение договора аренды («право аренды») земельного участка.

9.6. *Оценка права собственности на земельный участок* - свободный или в составе объекта недвижимости - осуществляется с использованием методов и техник трех подходов:

9.6.1. *сравнительный подход* к оценке земельных участков реализуется всем набором техник метода моделирования рынка (при массовой оценке стоимости земель поселений – см. МРО 7) и метода сравнительного анализа сделок (при индивидуальной оценке участков) - см. здесь раздел 6;

9.6.2. *доходный подход* осуществляется с использованием некоторых техник обоих методов капитализации чистого операционного дохода, получаемого от сдачи участка в аренду, – главным образом техниками коэффициентов капитализации метода прямой капитализации и модельными техниками метода капитализации доходов по общей норме отдачи на капитал;

9.6.3. *комбинированный подход* реализуется методами выделения и метода капитализации издержек и доходов, базирующимися на комбинациях методов и техник затратного, рыночного и доходного подходов к оценке недвижимой собственности (см. РСО 1.2 и ниже раздел 10).

9.7. Затратный подход может оказаться наиболее подходящим в тех случаях, когда объекты недвижимости являются новыми или недавно построенными при условии, что определение таких факторов, как стоимость земельного участка и амортизация основывается на рыночных данных. На рынках, находящихся в состоянии депрессии, в показателе стоимости, получаемом из затратного подхода, должен учитываться фактор внешнего устаревания. Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости квартир и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

10. Комбинированный подход к оценке

В РСО 1.2 и выше в п. 9.6.3 говорилось о комбинированном подходе к оценке некоторых типов объектов гражданского оборота. Ниже излагаются

требования по применению подхода к оценке земельных участков, объектов требующих реконструкции или нуждающихся в завершении строительства.

10.1. Оценка земли. Для оценки земельных участков используются несколько методов комбинированного подхода.

10.1.1. Первый из методов комбинированного подхода оценки земли – *метод выделения* - реализуется:

-*техникой выделения* вклада земли в стоимость объекта: определяется доля стоимости земли в стоимости всего объекта, в котором земля и улучшения принадлежат разным собственникам; эта доля устанавливается путем вычитания из рыночной стоимости объекта (найденной методами сравнительного или доходного подхода) рыночной стоимости улучшений (найденной расчетом затрат воспроизводства или затрат замещения затратного подхода);

-*техникой сравнительного анализа* сделок с объектами недвижимой собственности: из цен сделок с объектами-аналогами вычитаются величины рыночной стоимости улучшений в составе этих объектов; полученные таким образом величины цен сделок, приходящиеся на земельные участки, используются в сравнительном анализе с целью получения рыночной стоимости свободного земельного участка или участка в составе объекта оценки;

- *техникой распределения*, предусматривающей исследование соотношения между стоимостью земли и стоимостью улучшений в объектах-аналогах (объектах нового строительства с известным вкладом земли в стоимость объекта, но с учетом потерь стоимости из-за износа и устаревания), с последующим использованием этого соотношения для разнесения рыночной стоимости объекта оценки (найденной методами сравнительного или доходного подхода) между землей и улучшениями.

10.1.2. Второй метод комбинированного подхода – *метод капитализации издержек и доходов* - реализуется:

-*техникой остатка* для земли, условно отнесенной к методу прямой капитализации (см. п. 8.4.4);

-*техникой разбивки на участки* - с предположениями о разделении оцениваемого земельного массива на ряд участков, с определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для определения стоимости всего участка (техника связана с рядом допущений, которые трудно связать с толкованием рыночной стоимости упомянутого земельного массива, поэтому к выработке приемлемых допущений при применении данной техники

рекомендуется подходить с особой осторожностью, полностью раскрывая сделанные предположения);

-техники дисконтирования издержек и доходов (техникой предполагаемого использования).

10.1.3. *Техника дисконтирования издержек и доходов* является наиболее востребованной и рекомендуемой к использованию в алгоритме выбора варианта НЭИ земли и при оценке свободного земельного участка. Суть этой техники состоит в том, что в конце последнего периода реализации предполагаемого проекта застройки земельного участка, совпадающего с датой начала последующей доходной эксплуатации созданного объекта, из рыночной стоимости готового объекта, рассчитанного на указанную пограничную (между периодами строительства и эксплуатации объекта) дату (методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал), вычитаются капитализированные (наращенные к концу периода строительства) издержки периода строительства. Полученная таким образом разность представляет собою стоимость земли на дату завершения строительства.

Дисконтируя эту разность к дате оценки, получаем величину рыночной стоимости полного права собственности (если в операционных расходах готового объекта учитывается налог на землю) или права на заключение договора аренды земельного участка (если в операционных расходах готового объекта учитывается льготная контрактная ставка арендной платы на землю).

Эта модель может использоваться также для определения рыночной ставки арендной платы за землю путем подбора ее величины из условия равенства нулю упомянутой выше стоимости права на заключение договора аренды.

10.1.4. При реализации комбинированного подхода к оценке – так же, как и при реализации каждого из трех основных подходов, оценщик использует несколько применимых методов и техник – с использованием полученных результатов оценки для определения искомой стоимости в рамках одного подхода, путем методически обоснованной процедуры взвешивания или (и) путем обоснованной отбраковки части результатов.

10.2. Оценка объекта, подлежащего реконструкции.

10.2.1. Объект недвижимой собственности, состоящий из земельного участка и сильно изношенных улучшений, осуществляется методом капитализации издержек и доходов (техникой дисконтирования издержек и доходов) комбинированного (затратно-доходного) подхода к оценке. Реализация метода осуществляется в порядке, изложенном ниже.

10.2.2. Определяются затраты, необходимые для частичной разборки и

ликвидации негодных частей улучшений, выполнения работ по реконструкции (и, если необходимо - реставрации) улучшений, а также работ по благоустройству территории – с графиком выполнения всех работ и с установленной датой сдачи-приемки завершеного объекта.

10.2.3. Определяются затраты на регистрацию изменений в техническом паспорте на здания и сооружения, маркетинг и совершение сделки (продажи или сдачи в аренду) - все с указанием промежутков времени и даты завершения каждого этапа, включая дату окончания всех подготовительных работ и начала доходной эксплуатации объекта (далее «граничная дата»).

10.2.4. Для периода выполнения работ, указанных в п.п. 10.2.2-10.2.3, устанавливается норма отдачи на капитал, вложенный в реконструкцию, с использованием которой (в качестве нормы наращивания) все издержки капитализируются к граничной дате, обеспечивая определение рыночной стоимости гипотетического приращения потенциала оцениваемого объекта (далее – «рыночная стоимость реконструкции»).

10.2.5. Планируются доходы и расходы для реконструированного объекта после завершения ввода его в эксплуатацию - в варианте наиболее эффективного использования (с учетом изменений спроса и предложения), рассчитывается доход от реверсии, устанавливается рыночно обоснованная ставка дисконтирования для избранного варианта доходной эксплуатации готового объекта и весь поток доходов пересчитывается (дисконтируется) в стоимость к указанной граничной дате (обеспечивается определение «рыночной стоимости объекта после реконструкции»).

10.2.6. Из рыночной стоимости объекта после реконструкции вычитается рыночная стоимость реконструкции и полученная таким образом разница стоимостей дисконтируется к дате оценки (дате начала реконструкции) - с использованием в качестве ставки дисконтирования упомянутой выше нормы отдачи на капитал, вложенный в новое строительство. Полученная таким образом стоимость и является искомой рыночной стоимостью объекта с улучшениями, подлежащими реконструкции.

11. Согласование результатов применения методов оценки

11.1. Представленные в РСО 2.1 три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Оценщик вправе использовать методологию расчетов, отличную от представленной в данном стандарте, и самостоятельно определять метод/методы оценки в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Предполагается, что все подходы должны давать одну и ту же величину рыночной стоимости, однако окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и процессов и от особенностей согласования всех величин стоимости, полученных в рамках различных подходов.

11.2. Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик осуществляет согласование результатов применения различных методов оценки. Трудности реализации какого-либо из подходов могут приводить к увеличению интервала доверия для величины рыночной стоимости, полученной в результате применения такого подхода к оценке, и к снижению вклада этого результата в согласованную величину искомой стоимости (вес результата тем больше, чем меньше интервал доверия).

11.3. От результата, полученного при использовании какого-либо подхода, можно отказаться только в случае, если этот результат существенно отличается от результатов применения других подходов и для него не удастся добиться уточнения величины интервала доверия, позволяющего обеспечить «пересечение» этого интервала с интервалами доверия для указанных выше более надежных результатов.

12. Составление отчета об оценке

За процессом согласования результатов подходов следует написание отчета об установленной стоимости, в котором приводится описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и цели оценки. Требования к составлению отчета об оценке, представлены в РСО 1.3 *Документальное сопровождение оценки*.

13. Дата вступления в силу

13.1. Настоящий Федеральный стандарт оценки вступил в силу.. 2014 г.

Часть 3. Предметные стандарты

РСО 3.1. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

<u>Содержание</u>	<u>Страницы</u>
1. Общие положения.....	113
2. Кадастровая оценка для целей налогообложения	114
3. Объекты кадастровой оценки.....	116
4. Содержание задания на оценку.....	118
5. Процесс определения кадастровой стоимости объектов оценки.....	119
6. Сбор данных и система регистрации.....	120

7. Порядок формирования модели оценки и определения кадастровой стоимости.....	122
8. Порядок проведения индивидуальной оценки.....	122
9. Составление отчета об оценке.....	123
10. Дата вступления в силу.....	123

1. Общие положения

1.1. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – РСО 3.1) разработан с учетом международных стандартов оценки МСО 2011 и федеральных стандартов оценки РСО 1.1-1.4, он содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, дополнительные к требованиям иных стандартов оценки недвижимой собственности, и является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости объектов, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

1.2. Кадастровая стоимость определяется в процессе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, определенных в стандартах оценки РСО 1.1, РСО 2.1 и в правилах оценки ПО 1.1-1.5 – как для объектов, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов, рынок которых ограничен или отсутствует.

1.3. Кадастровая оценка используется в качестве основы методологии адвалорного (на основе кадастровой стоимости) налогообложения собственности или статистических и экономических исследований по государственным административным программам. Конечные результаты такой оценки облегчают сбор государственных доходов, выравнивание доходов и распределение финансовых льгот или субсидий органами государственной власти. Все ссылки на кадастровую оценку подразумевают оценку в вышеупомянутых целях.

1.4. При проведении кадастровой оценки учитывается, что эффективность системы адвалорного налогообложения имущества обеспечивается, если:

1.4.1. создана юридическая система и развита юридическая инфраструктура, которые определяют, поддерживают и охраняют имущественные права;

1.4.2. налажена и надежно поддерживается система регистрации и инвентаризации для всех участков земли и всех единых объектов недвижимости, которые представляют собой основу налогообложения;

1.4.3. имеется достаточное количество надежных рыночных данных, на основании которых могут быть выполнены стоимостные оценки;

1.4.4. подготовлены достаточные ресурсы и обученный персонал, необходимые для внедрения данной системы налогообложения на основе кадастровой оценки;

1.4.5. налажен процесс опробования и проверки разрабатываемых математических моделей экономических процессов с гарантией качества и практического приложения методики адвальной налогообложения.

2.Кадастровая оценка для целей налогообложения.

2.1.Кадастровой оценкой с определением кадастровой стоимости именуется практика оценивания множества объектов на заданную дату путем систематического и по единообразного применения методов оценки.

2.2.Кадастровой называется стоимость объекта недвижимости, равная:

- либо *рыночной стоимости в текущем использовании* объекта оценки, определенной по установленной методами массовой оценки универсальной зависимости упомянутой *стоимости* объектов, аналогичных объекту оценки от всего набора ценообразующих факторов (при наличии развитого рынка с большим числом известных сделок купли-продажи таких объектов),

-либо *рыночной стоимости в текущем использовании объекта налогообложения*, определенной методами индивидуальной оценки этого объекта с использованием всех подходов к оценке (при хотя бы небольшом превышении количества рыночных сделок с объектами-аналогами над числом ценообразующих факторов),

- либо *справедливой стоимости объекта налогообложения*, определенной методами индивидуальной оценки объекта с использованием двух подходов к оценке (если нет рынка, но теоретически можно представить себе наличие гипотетического покупателя данного объекта, потенциально способного получить выгоду от приобретения объекта на рыночных условиях),

- либо *стоимости объекта в пользовании*, определенной индивидуальной оценкой (для объектов операционной недвижимости предприятий – с учетом взаимного влияния таких объектов в составе имущественного комплекса) - с применением затратного подхода для объектов, не задействованных в производстве товаров и услуг, или доходного подхода – для объектов, принимающих участие в производственном процессе.

2.3. Для целей РСО 3.1:

– *индивидуальная оценка недвижимости* – процесс определения стоимости объекта в соответствии с требованиями РСО 1.2 и РСО 2.1, а также правил оценки ПО 1.1-1.5,

– *массовая оценка недвижимости* - совокупность методов, моделей и процедур определения стоимости объекта в составе группы объектов, имеющих близкие значения основных ценообразующих факторов и

одинаково используемых на конкретную дату, - с применением математических методов моделирования процессов, определяющих стоимость на основе стандартных подходов к оценке недвижимой собственности, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов (Здесь *модель оценки* – зависимость стоимости объекта оценки от количественных параметров ценообразующих факторов - характеристик объекта оценки и окружающей среды, влияющих на его стоимость (см. МРО 7);

- *рыночная стоимость объекта при текущем использовании* – рыночная стоимость недвижимости в соответствии с определением понятия из РСО 2.1, за исключением из этого понятия условия следования в процессе оценки принципу наиболее эффективного использования объекта налогообложения.

2.4. Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие мероприятия:

- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов-аналогов и обоснование выбора вида модели формирования кадастровой стоимости;
- определение ценообразующих факторов для объектов-аналогов объекта оценки и сбор сведений об этих факторах;
- группировка объектов-аналогов объекта оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение и анализ качества модели формирования кадастровой стоимости;
- определение кадастровой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объекта оценки.

2.5. Кадастровая оценка недвижимой собственности может быть выполнена с использованием компьютеризированных математических моделей или без них. Выбор методов, способов и вычислительных средств для определения кадастровой стоимости должен быть обоснован оценщиком. При этом он должен учитывать специфику оцениваемых объектов, а также качество и количество рыночной информации.

2.8. Для кадастровой оценки недвижимой собственности целесообразно привлекать специалистов-оценщиков, обладающих специальными знаниями в области математической статистики и имеющих опыт подобной работы. При проведении кадастровой оценки оценщик должен руководствоваться Федеральными стандартами оценки (РСО 1.1-1.4, РСО 2.1, РСО 3.1, РСО 4.2), а также дополнительными требованиями и/или процедурами к проведению оценки, установленными РСО 3.1 и другими документами, разрабатываемыми в развитие этого стандарта.

2.9. Кадастровая стоимость недвижимой собственности определяется на 1 января года начала работ по кадастровой оценке в субъекте (или в муниципальном образовании) Российской Федерации и признается действительной до следующей даты оценки.

2.10. Кадастровая оценка не регулируется национальными стандартами финансовой отчетности, переоценки стоимости для целей финансовой отчетности не связаны с процедурами кадастровой оценки для целей адвалорного налогообложения имущества. Требования законодательства и стандарты уровня и однородности оценок для адвалорного налогообложения имущества обеспечивают отличия этих стоимостей имущества от стоимостей, определяемых для целей финансовой отчетности.

3. Объекты кадастровой оценки

3.1. Объектами налогообложения и кадастровой оценки являются объекты недвижимой собственности в виде свободного земельного участка с растительностью и водоемами естественного происхождения или в виде земельного участка с улучшениями, в качестве которых выступают здания, сооружения и иные строения постоянного пользования совместно с инженерными коммуникациями, растительностью и замкнутыми водоемами искусственного происхождения.

3.2. Земля в составе единого объекта недвижимости может использоваться собственником улучшений на основе права собственности или на основе договора аренды. Во втором случае вклад арендуемого участка в стоимость единого объекта равен нулю, если арендная ставка равна рыночной, или равен рыночной стоимости права на заключение договора аренды, если этим договором предусмотрена льготная контрактная ставка аренды (см. РСО 3.4).

3.3. Право на заключение договора аренды («право аренды») земельного участка принадлежит собственнику улучшений. При продаже объекта недвижимости с арендованной землей вместе с улучшениями «продается» и «право аренды». Из этого следует, что при определении стоимости объекта недвижимости в объект оценки следует включать право собственности на улучшения и право на заключение договора аренды («право аренды») земельного участка.

3.4. Из п.3.3 не следует, что в налогооблагаемую базу объекта недвижимости нужно вместе с кадастровой стоимостью улучшений включается и рыночная стоимость «права аренды» земельного участка. Налог на землю выплачивает ее собственник (арендодатель по договору с собственником улучшений) из сумм, полученных им за «продажу» этому собственнику права на заключение договора аренды земельного участка (как части платежа за право

пользования и владения землей), и арендных платежей, обусловленных заданной методикой определения контрактной ставки арендной платы на весь период действия договора аренды (второй части платежа за право пользования и владения землей).

Указанный налог на землю исчисляется по кадастровой стоимости земельного участка. Это означает, что при переходе на систему налогообложения недвижимости по кадастровой стоимости единого объекта придется сохранить и земельный кадастр - с указанием кадастровой стоимости каждого земельного участка (большинство собственников улучшений пользуются и владеют арендованной землей).

3.5. Для целей РСО 3.1 все объекты недвижимой собственности, кадастровую стоимость которых надлежит определить, разбиваются на группы, обладающие набором факторов стоимости, характерных для отдельного сегмента регионального рынка недвижимости (далее – «рынок недвижимости»).

3.5.1. *Объекты поселений*: земельные участки, используемые или резервируемые для застройки зданиями и сооружениями жилого или социально-бытового назначения на территориях, принадлежащих или прилегающих к городам, рабочим, курортным и дачным поселкам, к сельским населенным пунктам, а также индивидуальные жилые дома, квартиры и комнаты (встроенные жилые помещения) в многоквартирных жилых домах; гаражи (в отдельно стоящих зданиях либо во встроенных помещениях), принадлежащих физическим лицам, гаражно-строительным кооперативам, жилищно-строительным кооперативам и товариществам собственников жилья; отдельно стоящие нежилые здания; встроенные помещения; другие объекты недвижимой собственности; всевозможные объекты недвижимой собственности, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства).

3.5.2. *Объекты производственного назначения*: земельные участки *производственного фонда*, размещенные в местах или примыкающие к местам ведущейся, планируемой или потенциально перспективной разработки полезных ископаемых – вместе со всеми постройками, а также участки земли, используемые и предназначенные для прокладки транспортных и иных коммуникаций - вместе с самими коммуникациями, участки для застройки сооружениями и зданиями промышленных предприятий, энергетических комплексов, объектов оборонного значения – совместно с указанными зданиями и сооружениями – в том числе и не завершенными строительством.

3.5.3. *Объекты сельскохозяйственного назначения*: земельные участки, предназначенные для выращивания сельскохозяйственной продукции

(пашня, целина, сенокосы, пастбища, плодовые сады, плантации технических культур и пр.), а также строения, предназначенные для обеспечения производственного процесса, для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

3.5.4. Природные объекты: прибрежные участки земель *водного фонда*, используемые или резервируемые для использования в режиме, согласованном с режимом использования водного фонда; участки земель *лесного фонда*, покрытые лесами, выделенные для ведения лесного хозяйства, резервируемые для лесопосадок; участки *рекреационно-оздоровительного, природоохранного, историко-культурного, заповедного и мемориального значения* (заповедники, национальные парки, ботанические сады, пляжи, места массового туризма, парки и площадки для массового отдыха, зоны минеральных источников и лечебных грязей) – со всеми зданиями, сооружениями и коммуникациями.

3.6. Перечень объектов недвижимости (далее – Перечень), которые надлежит оценить, формируется территориальным подразделением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту Российской Федерации на основании официального запроса Заказчика проведения работ по кадастровой оценке объектов недвижимой собственности (далее – Заказчика) по состоянию на дату запроса.

3.7. При формировании Перечня на основании сведений государственного кадастра объектов недвижимости указываются учетные количественные и качественные характеристики объектов недвижимости (далее – учетные характеристики). В Перечне не допускается отсутствие учетных характеристик по каким-либо объектам недвижимой собственности.

3.8. Заказчик осуществляет проверку данных об объектах недвижимости и их учетных характеристиках:

- на полноту предоставленных сведений по географическому признаку (в Перечне должны быть представлены данные обо всех объектах недвижимой собственности, расположенных на оцениваемой территории);
- на полноту предоставленных сведений об учетных характеристиках объектов недвижимой собственности;
- на непротиворечивость данных.

3.9. Проверка данных может проводиться камеральным и (или) полевым методом. При проведении проверки Заказчик вправе дополнить Перечень или внести в него исправления. После проведения проверки Перечень

утверждается Заказчиком и передается Исполнителю работ по кадастровой оценке (далее – Оценщик) для проведения кадастровой оценки.

3.10. Для каждого сегмента регионального рынка недвижимости силами оценщиков создается отдельная модель оценки, позволяющая на основе информации о факторах стоимости определить кадастровую стоимость любого объекта недвижимой собственности.

4. Содержание задания на оценку.

4.1. Задание на проведение кадастровой оценки должно отвечать всем требованиям Закона об оценочной деятельности и содержать всю необходимую информацию согласно п. 2.2 РСО 1.3.

4.2. Дополнительно задание должно содержать перечень оцениваемых объектов недвижимости с точным указанием адреса и кадастрового номера, позволяющих четко идентифицировать оцениваемый объект недвижимости, а также видов функционального использования.

4.3. Задание на оценку должно быть подписано (утверждено) Заказчиком оценки и согласовано исполнителем (оценщиком).

5. Процесс определения кадастровой стоимости объектов оценки

5.1. Процесс кадастровой оценки включает:

- идентификацию объектов недвижимой собственности, которые должны быть оценены;
- определение зон рынка по критерию устойчивого поведения со стороны собственников имущества и добровольных покупателей;
- идентификацию характеристик спроса и предложения, которые влияют на создание стоимости в конкретной зоне рынка;
- разработку *спецификации модели*, которая отражает взаимосвязи между характеристиками, влияющими на стоимость в данной зоне рынка;
- калибровку модели, чтобы определить среди прочих признаков вклад индивидуальных характеристик собственности, влияющих на ее стоимость;
- применение заключений, полученных из модели, к характеристикам оцениваемых объектов собственности;
- контроль в процессе кадастровой оценки параметров модели, результатов

измерений или переменных, включающих показатели результатов деятельности, — на основе текущих значений и/или по дискретным стадиям на всем протяжении процесса;

- рассмотрение и согласование результатов кадастровой оценки.

5.2. Спецификация модели определяет общий вид зависимости стоимости объекта от ценообразующих факторов и формы представления этой зависимости.

5.2.1. При формировании модели рассматриваются варианты:

- цена объекта определяется как многочлен от ряда факторов;

- логарифм цены объекта определяется как многочлен от ряда факторов;

- цена объекта определяется как сумма ряда составляющих, каждое из которых отражает «вклад» соответствующего фактора - «аддитивно сепарабельная модель», при задании зависимости каждой такой составляющей формулой, таблицей или графиком;

- цена объекта определяется как некоторая базовая цена, умноженная на ряд коэффициентов, каждый из которых отражает повышающее или понижающее «влияние» соответствующего фактора («мультипликативно сепарабельная модель»), причем зависимость каждого такого коэффициента от соответствующего фактора задается формулой, таблицей или графиком.

5.2.2. Допускается рассматривать несколько вариантов спецификации модели. В таком случае более правдоподобной следует признать ту спецификацию, при которой после калибровки среднее квадратичное отклонение наблюдаемых цен сделок от рассчитанных по модели будет меньше, т.е. ту, которая позволяет воспроизводить наблюдаемые значения цен с меньшей погрешностью.

5.3. При калибровке модели оценки устанавливаются количественные значения параметров модели (коэффициентов многочлена, «вкладов» отдельных факторов в общую стоимость и т.п.) и оформление их в виде соответствующих формул, таблиц или графиков (например, в 4-м варианте спецификации для калибровки потребуется установить базовую цену и составить таблицы или формулы, позволяющие рассчитать каждый повышающий или понижающий коэффициент в зависимости от значения соответствующего ценообразующего фактора).

Калибровка модели производится с использованием имеющейся информации о ценах сделок с аналогичными объектами и о значениях ценообразующих факторов для этих объектов. В случае, если для калибровки используются методы математической статистики (т.е. предполагается, что отклонения наблюдаемых цен сделок от стоимости являются случайными величинами с некоторым законом распределения), при калибровке рекомендуется принимать наиболее правдоподобные значения параметров модели, рассчитываемые методом максимального правдоподобия.

5.4. Формирование модели оценки завершается проверкой ее *достоверности* – способности обеспечения приемлемой точности оценки. При этом *точность* модели определяется по ее способности воспроизводить информацию о ценах объектов недвижимости на исследуемом рынке объектов-аналогов. Для регрессионных моделей точность модели определяется величиной средней ошибки аппроксимации, рассчитанной по данным контрольной выборки. Надлежит иметь в виду, что в ряде случаев правильно выбранная спецификация модели позволяет после калибровки получать такие зависимости, которые дают точные совпадения со всеми наблюдаемыми ценами сделок (регрессионные модели этого обычно не позволяют).

6. Сбор данных и система регистрации

6.1. При проведении кадастровой оценки ее исполнителю должна быть доступна надежная система сбора данных. Регистрация данных должна обеспечить создание сложных банков данных, которые облегчают оценку с применением компьютеров, часто включая географические информационные системы (ГИС). Данные об имуществе могут быть количественными (например, площадь земельного участка, линейные размеры, строительные спецификации), и/или качественными (качественная оценка физических условий, характера или рыночной желательности улучшений с точки зрения рынка). Сбор сведений о значениях факторов стоимости осуществляется из источников информации, содержащих сведения доказательственного значения. Состав, объем используемой информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяется по согласованию с Заказчиком.

6.2. Сбор сведений может осуществляться из следующих источников:

- государственный кадастр недвижимости;
- фонд данных землеустроительной документации;
- фонд данных государственной кадастровой оценки земель;
- фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;
- иные источники информации, содержащие сведения доказательственного значения.

6.3. В качестве рыночной информации используются:

- цены сделок с объектами недвижимости (в качестве приоритетных цен сделок используются цены сделок с использованием ипотечного кредитования);
- цены предложения на объекты недвижимости, приведенные в средствах массовой информации, а также на официальных сайтах предприятий, организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;
- цены спроса на объекты недвижимости, приведенные в официальных средствах массовой информации, а также на официальных сайтах предприятий, организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;
- информация об арендных ставках (арендной плате) на объекты недвижимости;
- коэффициенты и индексы, используемые оценщиками для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;
- цены на строительные материалы;
- иные показатели, используемые оценщиками для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

6.4. Банки данных по оценке создаются вокруг системы регистрации оснований землевладения (титульных прав, актов купли-продажи и информации о продажах) в юрисдикциях национального и федерального уровней, уровней субъекта федерации или местного уровня власти, в которых закрепляются права собственности на имущество или земельные интересы.

6.5. Характеристики рынка, которые соответствуют цели и предназначенному использованию массовой оценки, должны быть зарегистрированы в системе, включая:

- местоположение определенной зоны рынка;
- физические, юридические и экономические характеристики объектов имущества;
- временные рамки активности рынка;
- имущественные интересы, отражаемые рынком.

6.6. Надлежит обеспечить разработку и поддержание налоговых регистров, которые содержат информацию о собственности на имущество, об определениях понятий стоимости, деталях выполнения оценки для целей налогообложения, датах проведения такой оценки и о датах, с которых эта оценка вступает в силу. В налоговых регистрах должны отражаться периодически вносимые уточнения или изменения, чтобы гарантировать широкую применимость и согласованность налоговых стоимостей.

7. Порядок формирования модели оценки и определения кадастровой стоимости

7.1. Спецификация и калибровка модели оценки состоит из следующих этапов:

- определение группы объектов недвижимости, составляющих данный рынок недвижимости;
- разработка моделей определения кадастровой стоимости;
- оценка точности моделей определения стоимости;
- выбор окончательного вида модели оценки на основе анализа точности моделей оценки.

7.2. Для спецификации и калибровки модели оценки может быть использована методология любого из известных в теории оценки подходов: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком на основе качества и количества рыночной информации, имеющейся в районе расположения объекта оценки.

7.3. Осуществляемый оценщиком сбор сведений о значениях факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости (далее – «факторов стоимости»), предусматривает включение в состав этих факторов только тех из них, которые, по мнению оценщика, могут оказать не только существенное влияние на стоимость объектов оценки, но могут быть достоверно определены и объективно измерены. Например, нежелательно использование таких факторов стоимости как «вид из окна», «неоднородный социальный состав жильцов» и так далее.

7.4. Кадастровая стоимость объекта недвижимой собственности определяется путем подстановки значений факторов стоимости, характерных для данного объекта, в модель оценки, с использованием которой могут быть оценены объекты того же типа недвижимой собственности. В интересах

справедливости проводимой кадастровой оценки для оцененных величин должны быть соблюдены *стандарты уровня* (близость между налоговыми оценками и фактическими ценами) и *стандарты однородности* (статистическая мера согласованности стоимостной оценки).

8. Порядок проведения индивидуальной оценки

8.1. Индивидуальная оценка земельных участков и строений жилого и производственного назначения (кроме объектов, связанных с разработкой недр), а также земель и строений природных объектов осуществляется в соответствии с требованиями РСО 1.2 и РФСО 2.1.

10.2. Индивидуальная оценка объектов сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с РСО 1.2, РСО 2.1 и ПО 1.3.

10.3. Индивидуальная оценка земельных участков и строений, связанных с разработкой недр, осуществляется в соответствии с РСО 1.2, РСО 2.1 и ПО 1.2.

9. Составление отчета об оценке.

9.1. В соответствии с требованиями РСО 1.3 *Документальное сопровождение оценки* оценщик должен раскрыть следующие данные, необходимые для отчета о кадастровой оценке:

- заказчик и другие предполагаемые пользователи;
- цель оценки и предполагаемое использование кадастровой стоимости;
- объем работ, необходимый, чтобы закончить задание, включая любые специальные ограничивающие условия;
- любые необычные допущения и гипотетические условия, которые должны быть внесены в утверждаемое задание, если они разумны и позволяют получить наиболее правдоподобные (наиболее обоснованные) результаты (кадастровые стоимости);
- соответствующая база оценки, когда — в силу имеющихся положений и условий — мнение о стоимости, которое будет выработано, будет иным, нежели мнение, свидетельствующее о рыночной стоимости в текущем использовании;
- характеристики объектов имущества, которые соответствуют цели и предполагаемому использованию кадастровой оценки;

- ссылка на каждый индивидуальный объект имущества в налоговом регистре или в ином своде, где они зафиксированы, с указанием того, где хранится информация об имуществе в системе регистрации сделок;

- характеристики рынка, соответствующие цели и предполагаемому использованию результатов массовой оценки.

9.2. Отчет направляется заказчику с обязательным уведомлением территориального подразделения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту Российской Федерации.

9.3. Определенная оценщиком стоимость, указанная в отчете, рекомендуется заказчику и/или пользователю оценочных услуг для применения с целью, приведенной в отчете, если законодательством или судебным решением не установлено иное. Поскольку Заказчик может установить кадастровую стоимость на том уровне, который рекомендовал оценщик, а может — и на другом, то в последнем случае оценщик не несет ответственности за любые последствия такого решения Заказчика.

10. Дата вступления в силу

10.1. Данный стандарт оценки вступил в силу ...2014 г

ФСО 3.4. Оценка прав аренды

<u>Содержание</u>	<u>Страницы</u>
1. Общие положения.....	124
2. Базовые понятия арендных отношений	125
3. Объекты оценки.....	126
4. Задание на оценку и особенности оценки прав аренды	130
5. Определение рыночной ставки арендной платы и рыночной стоимости права на заключение договора аренды земли.....	133
6. Определение рыночной ставки арендной платы для объекта недвижимой собственности.....	134
7. Составление отчета об оценке.....	136
8. Дата вступления в силу.....	136
Приложение. Примечания.....	136

1. Общие положения

1.1. Права, возникающие при сдаче в аренду любого имущества, определяются соответствующим договором между арендодателем, являющимся собственником имущества, сдаваемого в аренду, и арендатором, или съемщиком, который получает временное право владения и пользования (или только пользования) арендованным имуществом в обмен на арендные платежи либо иную ценную экономическую компенсацию.

1.2. ГК РФ (глава 34) считает разновидностью договора аренды договор финансовой аренды, на который распространяется комплекс общих норм, регулирующих все виды арендных отношений. По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

1.3. Объект оценки может включать в себя одно или более имущественных прав, каждый из которых будет иметь рыночную стоимость при условии, что его можно свободно обменивать, однако ни при каких обстоятельствах не считается правильным оценивать различные имущественные права в одном и том же объекте по отдельности и затем суммировать их для получения величины общей стоимости объекта.

1.4. МСФО содержат особые требования по отношению к учету имущества, удерживаемого на правах аренды или подлежащего сдаче в аренду: арендуемое имущество учитывается по правилам, отличным от правил учета основных средств, находящихся в полной собственности.

1.5. Связи между различными правовыми интересами в одном и том же имуществе могут быть сложными и могут стать еще более запутанными из-за разной терминологии, используемой для описания различных интересов. Стандарт ФСО 3.4 выявляет эти проблемы и вносит в них ясность.

2. Базовые понятия арендных отношений

2.1. *Арендой* именуется договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого арендодателем) в обмен на обязательство другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий их договоров. В любом случае при сдаче имущества в аренду *безусловное право собственности титульного собственника имущества ограничивается правом аренды.*

2.2. Право аренды зависит от условий конкретного договора аренды, прекращает существовать после конкретно указанного времени и может подразделяться или переходить в субаренду другим сторонам.

2.3. Арендатором объекта может одна организация или несколько организаций, при этом договор аренды, в котором арендатором является одна организация, намеревающаяся выступать в качестве «промежуточного» арендодателя при последующих сдачах имущества или его частей в аренду субарендаторам, именуется *головной* или *главной арендой*. При этом субарендаторы будут пользователями и владельцами арендуемого имущества (съемщиками арендуемых участков земли и помещений).

2.4. Особым статусом пользуется *аренда земли* - обычно долгосрочная аренда земельного участка, при которой арендатору предоставляется право осуществлять улучшения на этом участке или его застройку и пользоваться указанными выгодами на протяжении всего срока аренды.

2.5. Особое внимание уделяется другой особой форме аренды - *лизингу* – договорному соглашению, которым предусматривается приобретение арендодателем по договору финансовой аренды в собственность указанного арендатором имущества у определенного им продавца и предоставление арендатору этого имущества за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей с правом последующего выкупа этого имущества или без выкупа - по истечении или до истечения срока договора.

2.4. При подготовке арендных договоров осуществляется оценка прав аренды с определением рыночной арендной платы, контрактной арендной платы, отличной от рыночной, или арендной платы с участием.

2.4.1. *Рыночная арендная плата* считается равной денежной сумме, 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.

2.4.2. *Договорной (контрактной) или фактической арендной платой* именуется арендная плата, определенная в конкретном договоре как равной рыночной арендной плате, так и существенно отличающейся от нее (особенно для «старых» договоров аренды с фиксированными условиями

относительно размера платы, а также для договоров с органами государственного или муниципального управления).

2.4.3. Особого внимания оценщика заслуживает *арендная плата с участием* - любая форма арендного соглашения, при которой арендодатель получает арендную плату, размер которой основан на доходах арендатора (например, исчисляется как процент от дохода с оборота).

2.4.4. На результатах оценки полного права собственности и права пользования и владения объектом оценки оказывают влияние *интересы при продаже с возвратной арендой*, когда одновременно с продажей недвижимости она сдается в аренду продавцу, в результате чего покупатель становится арендодателем или домовладельцем, а продавец — арендатором или съемщиком. Вследствие уникальных обстоятельств или отношений между сторонами упомянутые сделки по продаже с возвратной арендой могут основываться как на характерных рыночных, так и на особых (нерыночных) условиях.

2.4.5. При оценке прав финансовой аренды надлежит учитывать *следующие обстоятельства*:

- появляется возможность значительно сократить срок амортизации объекта недвижимости за счет разрешения использовать в лизинговых сделках ускоренной амортизации, что позволяет экономить на уплате налога на имущество, увеличить оборачиваемость и обновление основных фондов;

- компания-лизингополучатель получает возможность использовать большие площади без крупных единовременных затрат;

- лизингополучатель не является прямым плательщиком налога на имущество (в случае, когда балансодержателем выступает лизингодатель), уплачивая лизинговой компании сумму налога в составе лизинговых платежей, с разрешением лизингополучателю относить этот платеж на себестоимость реализованной продукции, чем достигается значительная экономия по налогу на прибыль;

- после окончания срока лизинга лизингополучатель приобретает в собственность здание, либо полностью амортизированное, либо по минимальной балансовой стоимости (что отражается, в частности, на величине налога на недвижимость по данному объекту) – при по-прежнему достаточно высокой рыночной стоимости здания.

3.Объекты оценки

3.1.В соответствии со ст. 606 ГК РФ «по договору аренды ... арендодатель ... обязуется предоставить арендатору ... имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование...». Из этой формулировки следует, что аренда – это сделка по передаче на возмездной основе (аналогично купле-продаже) прав пользования и владения (или только пользования) от арендодателя (*собственника объекта аренды или его*

представителя) арендатору (*приобретателю права пользования и владения или только правом пользования объектом аренды*). При этом арендатор как субъект права владения объектом аренды может осуществлять согласованные с арендодателем изменения материальной сущности этого объекта, а собственник объекта оставляет за собою право распоряжения сданным в аренду имуществом (и возможностью продажи имущества) - с обременением этого права договором аренды.

3.2. Если договор аренды заключается на рыночных условиях, оговоренных в определении понятия рыночной стоимости, то оценщик устанавливает рыночную *стоимость* товара (*прав пользования и владения*), передаваемого от «продавца» (арендодателя) «покупателю» (арендатору), *выраженную в денежных суммах*, выплачиваемых за периоды – годы или месяцы (в зависимости от условий договора) в течение всего времени действия договора.

Из изложенного выше следует, что оценщик определяет *рыночную ставку арендной платы* (годовую или месячную) как *рыночную стоимость права пользования и владения объектом аренды* (в течение года или месяца соответственно). Таким образом, в данном случае *объектом оценки является пакет прав пользования и владения (или только право пользования) арендуемым объектом, а результатом (целью) оценки (предметом оценочной деятельности) является ставка арендной платы.*

3.3. В ситуации сдачи в аренду объектов государственной или муниципальной недвижимой собственности ставка арендной платы может устанавливаться по методике, основанной на результатах определения рыночной ставки методами массовой оценки – с регламентируемым снижением величины контрактной ставки в сравнении с рыночной. Объясняется это тем, что планируемая контрактная ставка арендной платы устанавливается на уровне нижней границы «интервала доверия» («интервала неопределенности») для рыночной ставки, найденной методом массовой оценки.

При этом предполагается, что в *процессе публичных торгов, предусмотренных российским законодательством*, представитель собственника объекта аренды сможет получить *компенсацию потерь доходов* (связанных со снижением ставки арендной платы), *обменивая право заключения льготного (с пониженной ставкой) договора аренды* на определенную денежную сумму. Величина этой суммы, объявляемая на торгах в качестве стартовой цены, трактуется как рыночная стоимость *права заключения льготного договора аренды (права на сделку по передаче пакета прав пользования и владения или коротко – права аренды)*. Эта стоимость определяется оценщиком из условия, что сумма упомянутой компенсации равна текущей стоимости будущих денежных потерь собственника объекта аренды из-за занижения ставки арендной платы и уменьшения величин чистого операционного дохода.

3.4. Сдача в аренду земель, принадлежащих государству или муниципалитету, регламентируется Земельным Кодексом Российской

Федерации (далее ЗК РФ), формулирующим некоторые особенности формирования объектов и процедур оценки.

3.4.1. Статьей 38 ЗК РФ устанавливается, что *приобретение в частную собственность* земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или *приобретение права на заключение договора аренды* такого земельного участка должно осуществляться на торгах (конкурсах, аукционах). Продавцами означенных предметов торгов (*земельного участка* или *права на заключение договора его аренды*) выступают соответствующие органы государственной власти или местного самоуправления.

3.4.2. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков или прав на их аренду *для жилищного строительства* (при соблюдении условий разрешенного использования земельного участка, обеспечения параметров разрешенного капитального строительства, наличия технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения) определяется статьей 38.1. Для *комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства* (при отсутствии на земельном участке инженерной подготовки и развитой инфраструктуры, имеющих в случаях, предусмотренных статьей 38.1) проведение аукционов регламентируется статьей 38.2 ЗК РФ.

3.4.3. В случаях, предусмотренных статьей 38.1 ЗК РФ, продавец определяет начальную цену предмета аукциона, в качестве которой выбирается: при продаже права собственности на земельный участок - начальная цена этого участка, а *при продаже права на заключение договора его аренды* - *начальный размер арендной платы*. Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о *размере арендной платы*.

В аукционах, регламентируемых статьей 38.2, продавец (организатор аукциона) определяет: начальную цену земельного участка или *начальную цену права на заключение договора аренды земельного участка* - вместе с *размером арендной платы за земельный участок на весь период действия договора аренды*. Победителем аукциона признается его участник, предложивший *наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения* - при заданной ставке арендной платы на весь период действия договора аренды.

3.4.4. Из 3.5.3 следует, что мерой стоимости *права на заключение договора аренды* земельного участка является денежная сумма, равная: в статье 38.1 – *размеру рыночной арендной платы* на дату оценки, а в статье 38.2 – *цене права на заключение договора аренды* – все при заданной и озвученной арендатору методике назначения ставки арендной платы на весь будущий период действия договора аренды.

3.4.5. Методика расчета нормативной арендной ставки согласуется с результатами определения кадастровой стоимости земли. В соответствии с практикой оценки земли для целей налогообложения, кадастровая стоимость (и соответствующая ей контрактная арендная плата) должна устанавливаться (и периодически корректироваться при изменении рыночной ситуации) на нижней границе интервала доверия для рыночной стоимости земли (и рыночной ставки арендной платы для земельного участка), найденной методами массовой оценки.

3.4.6. При применении методов массовой оценки государственных и муниципальных земель определяется *рыночная стоимость* (и *рыночная ставка арендной платы*) в *текущем использовании* (без выбора варианта НЭИ), что снимает потенциально спорные проблемы по необходимости изменения ставок арендной платы в связи с «отставанием» улучшений от изменения рыночных предпочтений по использованию земли

3.4.7. Нормативными методиками предусмотрено некоторое занижение контрактной арендной ставки в сравнении с рыночной (что практически полностью исключает судебные иски и разборы по поводу завышения нормативных ставок арендной платы за землю). Однако, при оговоренном в ЗК РФ условии проведения аукционов по продаже права на заключение такого льготного договора аренды, продажа указанного права (права аренды или права застройки земли) позволяет государству, как минимум компенсировать потерю дохода, вызванную объективно оправданным несовершенством системы установления стоимости прав пользования и владения землей, но нередко (при проявлении у застройщиков инвестиционных интересов) - еще и получать дополнительную выгоду.

3.5. Таким образом, оценщик определяет:

3.5.1. при рыночных условиях заключения договора аренды - *рыночную ставку арендной платы как рыночную стоимость пакета прав пользования и владения (или только пользования)* объектом аренды - в совокупности с элементами материальной, экономической и социальной сущностей объекта, с учетом юридических обременений, предусмотренных законодательством и договором аренды;

3.5.2. при условии заведомого занижения контрактной ставки арендной платы (за пользование и владение государственным имуществом) в сравнении с рыночной и при типичных мотивах потенциальных арендаторов - *рыночную стоимость права заключения льготного договора аренды (права аренды как права на совершение сделки по передаче прав пользования и владения на льготных условиях)*;

3.5.3. при обоснованных ожиданиях оценщиком и организаторами торгов проявления нетипичных мотивов потенциальных арендаторов - *инвестиционную стоимость права заключения договора аренды (права аренды как права на совершение сделки по передаче прав пользования и владения на льготных или рыночных условиях)*;

3.5.4. при получении арендатором права на сдачу арендуемого имущества в субаренду - *рыночную* (если имеются рыночные данные) или *справедливую стоимость интереса* арендатора, связанного с возможностью выбора соседей по аренде или получения дополнительных доходов от сдачи имущества в субаренду по ставке арендной платы, превышающей контрактную ставку;

3.5.5. при определении величины арендной платы с участием – *рыночную* (если имеются рыночные данные) или *справедливую стоимость интереса* арендатора в содействии развитию его бизнеса со стороны арендодателя;

3.5.6. при продаже с возвратной арендой - *справедливую стоимость интереса* арендатора в возможности снижения арендных платежей за счет снижения цены сделки купли-продажи объекта аренды;

3.5.7. при финансовой аренде недвижимой собственности – *рыночную* или *справедливую* стоимость выгод, перечисленных в п. 2.2.5.

4. Задание на оценку и особенности оценки прав

4.1. Кроме минимальных требований, указанных в РСО 1.3, при оценке имущественных прав надлежит уделить особое внимание проблемам, перечисленным ниже.

г) *Идентификация оцениваемого актива или обязательства.* Необходимо четкое определение оцениваемого имущественного права, а равно и любого первостепенного либо любых второстепенных прав, влияющих на оцениваемое право.

ж) *Масштаб исследования,* з) *характер и источник используемой информации.* Если процесс оценки требует проведения определенных исследований, должен указываться характер таких исследований. Если специфических исследований не требуется, устанавливается и указывается источник любой информации, используемой в процессе оценки. В частности, заданием на оценку может предписываться:

- получение информации об имущественном праве;

- масштаб исследования объекта, проведенного на месте;

- получение надежной информации об общей, арендопригодной и полезной площади здания с оцениваемыми правами и объектов-аналогов;

- описание характеристик и состояния любого здания;

- подробный анализ наличия, характеристик и состояния инженерных коммуникаций с выводом о соответствии их существующим требованиям;

-описание характеристик грунта, а также фактических или потенциальных экологических рисков.

к)

Предположения и особые предположения:

Если существенные факторы в процессе оценки не подвергаются проверке, следует изложить те допущения, на которых оценка основывается. Примеры особых допущений, часто встречающихся в оценке имущественных интересов:

-наличие определенного физического изменения: когда оценивается арендная плата за здание, не заверенное строительством, в предположении, что здание достроено на дату оценки;

-наличие изменения в статусе объекта: например, оценка свободного здания как сданного в аренду или, наоборот, освобожденного от арендаторов на дату оценки.

4.2. Права аренды оцениваются на тех же принципах, что и права собственности - с признанием обременения прав собственника договором аренды, которое может привести к снижению ликвидности или ограниченности потребительских качеств интересов в имуществе (интересы аренды подчиняются дополнительным ограничениям на их отчуждение).

4.3. Права собственности на имущество, обремененные правом операционной аренды, для целей бухгалтерского учета считаются объектами инвестиционного имущества и в качестве таковых оцениваются на базе рыночной стоимости. Интересы головной аренды также обычно оцениваются на базе рыночной стоимости.

4.4. В случае, если договором устанавливается возможность приобретения арендатором интереса арендодателя и предусмотренное законом преимущественное право на возобновление аренды на длительный срок, оценщик должен привлечь внимание к существованию этих прав и указать, принимались ли они во внимание.

4.5. Если в договоре аренды имеется запрет на сдачу объекта в субаренду, т.е. арендатор не имеет права продажи или отчуждения своего интереса (права) аренды, это может трактоваться как невозможность реализовать это право на протяжении срока аренды. Таким образом, стоимость этого интереса для арендатора будет складываться исключительно из его прав на использование и владение, данная стоимость может быть выражена в денежных единицах,

но она не будет являться рыночной, поскольку сам интерес на рынке не может быть продан (перепродан). Однако интерес арендодателя (право собственности, обремененное арендой) обладает рыночной стоимостью, основанной на стоимости арендного дохода, поступающего на протяжении срока аренды, и остаточной стоимости на момент окончания срока аренды.

4.6. Каждый правовой интерес в собственности должен оцениваться как отдельный объект и не рассматриваться в слиянии с другим интересом. На любой расчет стоимости слияния или стоимости объединенных интересов следует ссылаться лишь как на дополнительную рекомендацию, и его можно представлять только в качестве оценки, основанной на специфических допущениях, и там, где отчет об оценке содержит надлежащие оговорки.

4.7. Обременительные ограничения договора аренды могут отрицательно сказаться на рыночной стоимости интереса аренды, поэтому оценщик в отчете должен привлечь внимание к существованию таких ограничений. Наиболее часто возникновение этих неблагоприятных эффектов связано с ограничениями передаваемых прав, запрет на сдачу объекта в субаренду, отсутствие – в необходимых случаях - государственной регистрации договора аренды и, как следствие, - исполнение арендодателем обязательств, предусмотренных договором.

4.8. Особое внимание оценщика заслуживают отношения аренды между аффилированными компаниями. Там, где имущество сдано в аренду или в наем по договору между двумя компаниями, функционирующими в составе одной и той же группы компаний, можно принять к оценке интересы, связанные с таким договором, но лишь при условии, что в отчете об оценке будет сообщено о взаимоотношениях сторон и о том, что арендный договор заключен без принуждения, в соответствии с обычной коммерческой практикой.

Если подобная оценка проводится для целей финансовой отчетности, в отчете об оценке должно быть отмечено, что оценка охватывает лишь интересы одной из аффилированных сторон. Однако, если проводится оценка арендных прав всей группы в рамках включения результатов в ее консолидированную отчетность, наличие аренды между аффилированными членами учитывать не следует (МСФО 40, п. B21).

4.9. *Изменения в арендованном имуществе.*

4.9.1. При оценке любого имущества, взятого в аренду, оценщик должен установить, не вносил ли арендатор в имущество какие-либо изменения. Если изменения были осуществлены, то необходимо ответить на следующие вопросы:

- соблюдал ли арендатор какие-либо условия или ограничения договора аренды, касающиеся проведения изменений?

- какое влияние оказывают законодательные требования на права сторон в отношении проведенных изменений?

- являются изменения обязательными или добровольными? (см. п. 4.9.2)

- накладывается ли на арендодателя какое-либо обязательство компенсировать арендатору его затраты или стоимость проведенных работ, а на арендатора — устранить осуществленные изменения в конце срока аренды?

4.9.2. Изменения в арендованном имуществе подразделяются на две основные категории, представленные ниже.

Обязательные изменения. Необходимость в проведении таких изменений возникает, когда имущество сдается в аренду в базовом состоянии или его строительство было завершено без проведения внутренней отделки, что делает его непригодным для занятия без проведения арендатором дальнейших работ по его строительству или обустройству. Арендное соглашение может наложить на арендатора условие, чтобы такая работа была проведена арендатором в конкретные сроки.

Добровольные изменения. Обычно они характерны для тех случаев, когда имущество сдается в аренду в завершенном состоянии и готово для занятия, но арендатор решает провести дополнительные работы для того, чтобы улучшить или максимально приспособить имущество к своим индивидуальным потребностям. Хотя такой арендатор и может посчитать проведенные работы изменениями, рынок в целом может не разделить эту точку зрения.

4.9.3. *Обязательные изменения* обычно благоприятно сказываются на рыночной арендной плате, снижая ее. *Добровольные изменения* в зависимости от их природы и степени специализации могут оказывать благоприятное, нейтральное или негативное влияние на размер рыночной арендной платы. Степень, в которой их влияние на рыночную арендную плату отразится на стоимости интереса арендодателя и интереса арендатора, будет зависеть от ответов на вопросы в п. 4.9.1.

5. Определение рыночной ставки арендной платы и рыночной стоимости права на заключение договора аренды земли

5.1. При оценке земли в задачу оценщиков входит:

- определение *рыночной ставки арендной платы* за землю, если арендодателем выступает частный собственник, и

- *рыночной или инвестиционной стоимости права на заключение договора аренды* земли, если земля принадлежит государству или муниципалитету. При этом учитывается, что сумма, уплачиваемая за *право на заключение договора аренды*, составляет лишь часть полагающегося платежа за право пользования и владения землей – вторая часть суммы поступает собственнику частями в виде *арендных платежей* в течение срока действия договора аренды.

5.2. Для определения принимаемой на торгах в качестве стартовой цены *рыночной ставки арендной платы* (на условиях ст. 38.1 ЗК РФ) или *рыночной стоимости права на заключение договора аренды* («права аренды» - «права застройки» - по ст. 38.2 ЗК РФ) может быть использована схема расчета, в которой используются соотношения, полученные в рамках техники дисконтирования издержек и доходов, связанных со строительством и последующей эксплуатацией объекта (см. РСО 2.1 и РСО 3.4).

5.2.1. Для расчета искомой стоимости прав на землю необходимо определить соответствующие принципу НЭИ издержки и график платежей на создание нового здания со всеми дополнительными улучшениями. С использованием этих данных методом капитализации (наращения) издержек рассчитывается стоимость улучшений на дату завершения строительства. Затем рассчитывается величина чистого операционного дохода от эксплуатации созданного объекта и от реверсии, капитализация (дисконтирование) этих доходов позволяет рассчитать стоимость готового объекта на дату завершения строительства. Эти данные позволяют определить стоимость права застройки земли на дату завершения строительства, равную разности величин стоимости готового объекта и завершенных строительством улучшений.

5.2.2. Пересчитывая (дисконтируя) эту разность к дате оценки, получаем искомую величину *рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка*. При этом разница между величинами рыночной стоимости права застройки (права на заключение договора аренды) и рыночной стоимости полного права собственности на участок будет определяться различием величин операционных расходов при расчете чистых операционных доходов.

5.2.3. В рамках этой модели *рыночная ставка арендной платы* за землю находится путем подбора ее величины, при которой обращается в ноль упомянутая выше (п. 5.2.2) стоимость права на заключение договора аренды (в операционных расходах готового объекта контрактная ставка арендной платы заменяется на искомую рыночную арендную плату).

5.2.4. *Контрактная ставка арендной платы* за землю рассчитывается с использованием кадастровой стоимости земельного участка путем

умножения этой стоимости на коэффициент капитализации для земли, примерно равный общей норме отдачи на капитал для объектов недвижимой собственности того же профиля, что и объект, принадлежащий арендатору земельного участка – за вычетом прогнозируемого в среднесрочной перспективе темпа роста кадастровой стоимости земли (формула Гордона).

5.2.5. Все указанные выше расчеты надлежит выполнять с учетом рисков – с привлечением метода имитационного моделирования, обеспечивающего определение ожидаемого значения арендной ставки и указание интервала доверия, соответствующего избранной величине доверительной вероятности.

5.3. Оценщику следует иметь в виду, что только стоимость права на заключение договора аренды земельного участка определяет вклад этого участка в стоимость всего объекта недвижимости с арендуемой землей: этот вклад может быть больше нуля, если арендуется государственная или муниципальная земля, и равен нулю, если земля арендуется на рыночных условиях.

6. Определение рыночной ставки арендной платы для объекта недвижимой собственности

6.1. Ставка арендной платы – цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока - является предметом торга: цена предложения исходит от продавца (арендодателя), цена спроса формируется покупателем (арендатором), цена сделки фиксируется в договоре аренды. Рыночная ставка арендной платы как наиболее вероятная цена указанного права пользования и владения подлежит оценке методами трех подходов, отражающих «точки зрения»:

6.1.1. типичного продавца-арендодателя («затратный» подход),

6.1.2. типичного покупателя-арендатора («доходный» подход) и

6.1.3. рынка (*рыночный* или *сравнительный* подход).

6.2. В то время как необходимость и способы реализации рыночного подхода очевидны (применяется метод моделирования рынка аренды – при массовой оценке, и метод сравнительного анализа договоров аренды или предложений – при индивидуальной оценке), возможность применения других подходов требует обоснования. С учетом сказанного ниже предлагается схема рассуждений оценщика, обязанного отразить точки зрения типичного арендодателя и типичного арендатора.

6.3. *Арендодатель* назначает ставку арендной платы, намереваясь обеспечить возврат капитала и доход на капитал, вложенный в создание этого объекта (если создавал объект «для себя») или на капитал, вложенный в

приобретение его (если купил объект для использования в качестве инвестиционного актива).

6.3.1. Отражая эту заботу арендодателя, оценщик на *первом шаге* находит рыночную стоимость объекта, сдаваемого в аренду. Если арендодатель создавал объект для себя, то ему будет понятна оценка рыночной стоимости объекта аренды методами затратного подхода (конечно, с учетом прибыли проекта девелопмента и потерь стоимости из-за износа и устаревания). Если арендодатель купил объект для использования в качестве финансового актива, то арендодатель с удовлетворением воспримет оценку рыночной стоимости объекта методом сравнительного анализа сделок. Для типичного арендодателя целесообразно на этом первом шаге оценить рыночную стоимость методами как затратного, так и рыночного подходов.

6.3.2. На *втором шаге* оценщик решает «обратную задачу» теории оценки недвижимости капитализацией доходов: по известной стоимости объекта (найденной в п. 6.3.1) и рыночной норме отдачи на капитал (или рыночной величине коэффициента капитализации) он находит потенциальный валовой доход и арендную ставку. Заметим, что при этом к чистому операционному доходу нужно добавлять не только операционные расходы, но и ожидаемые величины потерь от недозагрузки и неплатежей. Оценщику в процессе расчета рекомендуется учесть и возможность снижения ставки за счет извлечения «прочих» доходов (для поддержки заинтересованности арендодателя в конкурентных преимуществах), а также проанализировать риски.

Изложенный алгоритм оценки рыночной ставки арендной платы именуется «методом компенсации издержек доходами» - в отличие от «метода компенсации издержек продажей», используемого в затратном подходе к определению рыночной стоимости полного права собственности на объект.

6.4. *Арендатор* определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов. Здесь оценщику приходится распределять годовой доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычлняя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего года.

Последовательное применение указанного алгоритма оценки, названного

здесь «методом добавочной продуктивности недвижимости», позволит оценщику со временем накопить данные о справедливой доле доходов от бизнеса, которую следовало бы относить к недвижимости. Отметим особую полезность этой работы с точки зрения планирования арендных доходов (при реализации доходного подхода и в процессе анализа рисков) на основании прогноза успешности развития того или иного бизнеса на локальном рынке.

6.5. Из сказанного выше следует, что к определению рыночной ставки арендной платы можно применить три разных подхода (желательно все три - для уверенности в том, что это и в самом деле «наиболее вероятная» цена). При этом, однако, нужно поддерживать предложенный алгоритм ссылкой на аксиому теории оценки (см. РСО 1.2), т.к. только при этом условии допускается постановка и решение упомянутых выше «обратных задач» теории оценки. Заметим, что опора на упомянутую аксиому позволяет, при необходимости, обойтись в оценке рыночной ставки арендной платы только одним из трех упомянутых подходов:

6.5.1. при наличии достаточного количества рыночных данных безусловное предпочтение отдается *методу сравнительного анализа* арендных договоров или предложений по ставкам арендной платы;

6.5.2. на «пассивном» рынке недвижимости или для «пассивного» сегмента этого рынка (но при развитом рынке капитала) оценщикам (и управляющим объектами) приходится использовать описанный выше *метод компенсации затрат доходами*;

6.5.3. если нет рынка недвижимости и слабо развит рынок альтернативных инвестиций, то для определения ставки арендной платы остается единственная возможность – применить упомянутый выше *метод добавочной продуктивности недвижимости*;

6.5.4. при реализации любого из подходов надлежит учитывать риски (применением метода имитационного моделирования) с определением ожидаемого значения арендной ставки и указанием интервала доверия, соответствующего избранной величине доверительной вероятности.

7. Составление отчета об оценке

7.1. В дополнение к минимальным требованиям РСО 1.3, отчет об оценке прав в недвижимой собственности должен содержать дополнительные сведения, отвечающие на требования задания на оценку, приведенные выше в п. 4.1.

8. Дата вступления в силу

8.1. Настоящий стандарт оценки вступил в силу2014 г.

Приложение. Примечания.

1. Договор финансовой аренды (лизинга) обладает следующими характеристиками, учитываемыми при оценке интересов договаривающихся сторон:

1.1. право выбора объекта лизинга и продавца лизингового имущества принадлежит лизингополучателю, если иное не предусмотрено договором;

1.2. лизинговое имущество используется лизингополучателем только в предпринимательских целях (предпринимательской деятельности);

1.3. лизинговое имущество приобретается лизингодателем у продавца лизингового имущества только при условии передачи его в лизинг лизингополучателю, т.е. в силу заключенного договора финансовой аренды;

1.4. сумма лизинговых платежей за весь период лизинга должна включать полную (или близкую к ней) стоимость лизингового имущества в ценах на момент заключения сделки;

1.5. лизинг может быть как внутренним, когда все субъекты лизинга являются резидентами Российской Федерации, так и международным, когда один или несколько субъектов лизинга являются нерезидентами согласно законодательству Российской Федерации;

1.6. имущество, переданное в лизинг, в течение всего срока действия договора лизинга является собственностью лизингодателя;

1.7. в договоре лизинга может быть предусмотрено право выкупа лизингового имущества лизингополучателем по истечении или до истечения срока договора;

1.8. по соглашению сторон в договоре лизинга может предусматриваться ускоренная амортизация лизингового имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации с последующим уведомлением об этом налоговых органов.

2. Из изложенного выше следует, что при сдаче объекта в аренду на рыночных условиях объектом оценки не может быть *«право аренды»*, т.к. это словосочетание означает *«право передачи прав...»*, т.е. *«правомочие на совершение сделки передачи («купли-продажи») прав пользования и владения*. При сдаче в аренду объекта на рыночных условиях стоимость этого правомочия равна нулю.

3. Следует обратить внимание на некорректность предложения считать объектом оценки при сдаче имущества в аренду *услугу «предоставления имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование»*. Из определения, представленного в перечне нематериальных активов как объектов оценки, следует, что *«услуги – деятельность, результаты которой не имеют материального выражения и используются для удовлетворения потребностей юридических или физических лиц в процессе осуществления данной деятельности»*. В действительности, договор аренды

предусматривает *не деятельность, а передачу имущества* в пользование и владение, этим договором или вне договора может предусматриваться также и *деятельность* по оказанию сопутствующих услуг, но вклад платежей за результаты этой деятельности в величину арендной ставки пренебрежимо мал.

Правила оценки

1. Правила оценки недвижимой собственности

ПО 1.1. Оценка объектов при незавершенном строительстве

<u>Содержание</u>	<u>Страницы</u>
1. Общие положения.....	138
2. Инвестиционная недвижимость как объект оценки.....	138
3. Содержание задания на оценку.....	139
4. Подходы к оценке.....	139
5. Базовые условия задачи по оценке.....	142
6. Особые замечания в соответствии с МСФО 40.....	144
7. Замечания по оценке для целей ипотечного кредитования.....	144
8. Составление отчета об оценке.....	144
9. Дата вступления в силу.....	145

1. Общие положения

1.1. В данном документе рассматриваются вопросы, которые необходимо учитывать при оценке инвестиционной недвижимой собственности, находящейся в процессе строительства на дату проведения оценки.

2. Инвестиционная недвижимость как объект оценки

2.1. Инвестиционная недвижимая собственность - это земля, здание или часть здания, или то и другое, содержащиеся владельцем собственности для получения арендной платы или для увеличения стоимости капитала, или для того и другого, но:

- не для использования в производстве, в поставке товаров или услуг, не для административных целей,

- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

2.2. Собственник может проявлять интерес к инвестиционной недвижимой собственности в качестве безусловного права на нее или же рассматривать ее как арендную. Принципы, которые должны применяться при оценке таких

прав, представлены в РСО 2.1 и РСО 3.4. Данный документ касается ситуации, когда инвестиционная собственность находится в ходе строительства на дату оценки.

2.3. Оценка частично завершенной строительством инвестиционной недвижимой собственности может потребоваться для различных целей, включая:

- поглощение, слияние и продажу бизнеса или его частей;
- залоговое обеспечение по кредиту;
- судебное разбирательство;
- составление финансовой отчетности.

3. Содержание задания на оценку

3.1. В дополнение к минимальным требованиям задания на оценку, указанным в РСО 1.3 и РСО 2.1, при оценке инвестиционной недвижимой собственности, находящейся в процессе строительства, должны быть конкретно рассмотрены проблемы, указанные ниже.

з) *Масштаб исследования*, и) *Характер и источник информации*,
Требуется указание объема сведений, которые должны быть получены, особенно при определении сметной стоимости для завершения строительства и проекта в целом, с подтверждением этих сведений какими-либо зарегистрированными документами или отчетами третьего надёжного лица.

4. Подходы к оценке

4.1. Рыночная стоимость инвестиционной собственности, частично завершенной строительством, будет отражать ожидания участников рынка о цене собственности по завершению строительства, о наименьших затратах, которые потребуются для завершения проекта, а также соответствующие ожидания дохода и риска. Расчеты и любые ключевые допущения, используемые в процессе оценки, должны отражать рыночные условия на дату проведения оценки.

4.2. Особенностью оценки объекта инвестиционной собственности, не завершенного строительством, является то, что на практике некоторые такие объекты распределяются между участниками рынка в частично завершенном состоянии, - за исключением случаев, когда продается или передается часть объекта, находящаяся в собственности организации, или когда продавец становится неплатежеспособным (банкротом), и поэтому не может завершить проект.

4.3. В весьма часто встречающихся ситуациях, когда в период между датой возникновения замысла проекта и датой оценки на рынке происходят

изменения, проект по строительству может больше не соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ) земли. В таких случаях первоначально запланированные расходы, необходимые для завершения проекта, могут не реализоваться, так как покупатель будет либо сносить любые частично завершенные конструкции, либо адаптировать их для альтернативного проекта. Вследствие этого процедурам оценки должен *предшествовать анализ с целью выбора варианта НЭИ* земельного участка как свободного, а затем и с существующими (недостроенными) улучшениями. Стоимость инвестиционной собственности в процессе строительства должна отражать текущую стоимость альтернативного проекта, а также величину альтернативных расходов и рисков, которые связаны с завершением проекта в варианте НЭИ.

4.4. В отсутствие продаж идентичных или близко сопоставимых объектов стоимость необходимо определять, используя несколько подходов к оценке. Такие подходы могут использовать информацию из различных источников. В частности, при реализации *сравнительного подхода* надлежит находить и анализировать:

- данные о реальных продажах сопоставимых объектов собственности с различными свойствами по местоположению или по состоянию, с корректировками, внесенными для учета таких различий;
- данные о реальных продажах сопоставимых объектов собственности, введенных в эксплуатацию в разных экономических условиях, с корректировками, внесенными в цены для учета таких различий.

Следует, однако, иметь в виду, что даже в маловероятном случае наличия сведений о продаже частично завершенного строительством объекта инвестиционной собственности, аналогичного объекту оценки, на дату, близкую к дате проведения оценки, эти два объекта наверняка отличаются степенью завершенности проекта, что существенно осложняет реализацию *сравнительного подхода* к оценке таких объектов.

4.5. Нецелесообразно определять рыночную стоимость частично завершенного строительством объекта инвестиционной собственности только ссылкой на проект плана или на технико-экономическое обоснование проекта, разработанные на начальной стадии его реализации. Это не может быть надежным средством для измерения стоимости, так как факты, относящиеся к началу реализации проекта, становятся устаревшими ко дню оценки.

Затратный подход, основанный на измерении стоимости части проекта, которая была завершена до даты проведения оценки, теоретически может быть реализован методом капитализации реальных издержек, разнесенных по

этапа выполнения всех предшествующих работ (см. РСО 2.1), но является малоубедительным для участников сделки (см. п. 4.2) и весьма маловероятно, что этот подход может быть реализован при измерении текущей рыночной стоимости.

4.6. К оценке объекта инвестиционной собственности, не завершеного строительством, не может быть применен и *доходный подход*, т.к. недостроенный объект не может быть использован для совершения какой-либо деятельности и (или) для сдачи его в аренду без завершения строительства.

4.7. В данном случае наиболее подходящим оказывается применение методом капитализации издержек и доходов *комбинированного (затратно-доходного) подхода* к оценке такого типа объектов, представленного в РСО 1.2 и в РСО 2.1.

4.7.1. При реализации подхода, основанного на капитальных затратах и будущих доходах, необходимо изыскивать рыночные данные, позволяющие:

- определить денежный поток, прогнозируемый к получению в будущем от функционирующего объекта, и подлежащий дисконтированию в процессе оценки (в случае применения метода капитализации дисконтированием доходов с использованием нормы отдачи на капитал);

- составить прогноз дохода, ожидаемого к получению в первом году функционирования готового объекта и подлежащего капитализации (в случае применения метода прямой капитализации доходов функционирующего объекта);

- найти и проанализировать рыночные данные по расходам на строительство и организацию аренды, а также по эксплуатационным расходам в процессе эксплуатации готового объекта, с обоснованием предположения о росте этих величин, о ставках дисконтирования и капитализации, а также о других ключевых данных.

4.7.2. При реализации этого подхода предпочтительным является применение техники дисконтирования капитальных затрат на стадии строительства и чистых операционных доходов на стадии функционирования готового объекта, поскольку условие стабилизации доходов, необходимое для применения метода прямой капитализации на только что построенном объекте, практически не выполняется в течение длительного промежутка времени.

4.8. Реализация техники дисконтирования издержек и доходов при оценке

недвижимой собственности с недостроенными улучшениями осуществляется в порядке, изложенном ниже.

4.8.1. Определяются затраты, необходимые для расконсервации строения, завершения строительных работ и работ по благоустройству территории – с графиком выполнения всех работ и с установленной датой сдачи-приемки законченного объекта.

4.8.2. Определяются затраты на доведение объекта до «товарного» состояния, а также затраты на оформление прав собственности, маркетинг и совершение сделки (продажи или сдачи в аренду) - все с указанием промежутков времени и даты завершения каждого этапа, включая дату окончания всех подготовительных работ и начала доходной эксплуатации объекта (далее «граничная дата»).

4.8.3. Для периода выполнения работ, указанных в п.п. 4.8.1-4.8.2, устанавливается норма отдачи на капитал, вложенный в новое строительство, с использованием которой (в качестве нормы наращивания) все издержки капитализируются к граничной дате, обеспечивая определение рыночной стоимости гипотетического приращения потенциала оцениваемого объекта (далее – «стоимость завершения строительства»).

4.8.4. Планируются доходы и расходы для объекта - в наиболее эффективном варианте использования (с учетом изменений спроса и предложения), рассчитывается доход от реверсии, устанавливается рыночно обоснованная ставка дисконтирования для избранного варианта доходной эксплуатации готового объекта и весь поток доходов пересчитывается (дисконтируется) в стоимость к указанной граничной дате (обеспечивается определение «рыночной стоимости готового объекта» на дату завершения строительства).

4.8.5. Из рыночной стоимости готового объекта вычитается рыночная стоимость завершения строительства и полученная таким образом разница стоимостей дисконтируется к дате оценки (дате начала завершающих строительных работ) - с использованием в качестве ставки дисконтирования упомянутой выше нормы отдачи на капитал, вложенный в новое строительство. Полученная таким образом стоимость и является искомой рыночной стоимостью объекта с улучшениями, не законченным строительством.

5. Входные параметры задачи оценки

5.1. Параметры задачи оценки будут меняться с изменением использованной модели оценки, но будут включать непременно те из них, которые представлены в этом разделе.

Завершенный строительством объект. При реализации метода капитализации (дисконтированием) издержек и доходов определяется и стоимость объекта инвестиционной собственности на дату прогнозируемого завершения работ.

Аренда. Если арендаторов объекта собственности в завершенном состоянии еще необходимо определить, потребуется допущение о необходимом времени и о затратах, включая какие-либо стимулы и платежи, которые в действительности необходимы для достижения стабилизированного заполнения помещений, т.е. требуется некоторый реальный промежуток времени, необходимый для заполнения объекта арендаторами. Доход от ожидаемой будущей аренды должен быть основан на рыночных ставках арендной платы, с ожидаемым изменением их в течение всего периода прогнозируемой доходной эксплуатации готового объекта. Если существуют арендные договоры, которые действуют в рамках условий проекта или соответствующей его части, подлежащей завершению, то они должны быть учтены в оценке.

Расходы на строительство. Польза от какой-либо работы, проделанной до даты проведения оценки, будет отражена в текущей стоимости, но не будет определять эту стоимость. Кроме того, предыдущие расходы по действующему строительному контракту до даты проведения оценки не относятся к текущей стоимости. Напротив, суммы, которые предстоит выплатить по какому-либо обязательному строительному контракту, действующему на дату проведения оценки, чаще всего являются свидетельством о расходах, необходимых для завершения строительства. Однако, если существует значимый риск того, что контракт может быть не выполнен, например, в результате спора или несостоятельности одной из сторон, следует дополнительно учесть расходы по привлечению нового подрядчика, чтобы последний мог завершить спорную работу.

Если нет фиксированной контрактной цены и используется техника дисконтирования издержек и доходов, то могут использоваться перспективные затраты с отражением разумных ожиданий участников рынка на дату оценки по расходам на даты, когда они могут быть реализованы.

Финансовые

расходы.

В процессе оценки надлежит определить расходы на финансирование проекта от приобретения до ожидаемого погашения кредита. Так как кредитор может оценивать риски во время строительства, чтобы существенно отличить их от рисков после завершения строительства, то финансирование расходов в течение каждого периода стоит рассматривать отдельно (в методе капитализации издержек и доходов нормы отдачи на капитал для периодов строительства и доходной эксплуатации объекта различны). Даже

если организация сама финансирует проект, должны быть приняты рыночные характеристики оцениваемого интереса, способные отразить такие их величины, которые могут быть получены с типичным покупателем собственности на рынке на дату проведения оценки.

Прочие затраты. В эту группу затрат включаются правовые и профессиональные расходы, которые может разумно нести покупатель по завершении строительства и в процессе государственной регистрации инвестиционной собственности. Если речь идет не о лизинговых договорах, то требуются дополнительные допущения о разумных расходах на маркетинг. Тем не менее, какие-либо расходы, которые будут понесены в связи с фактической передачей объекта на дату проведения оценки, должны игнорироваться.

Риск.

Все существенные риски должны быть определены и оценены. Типичные риски, связанные с любым частично завершенным строительным проектом, будут включать в себя изменения в затратах на строительство, в расходах на финансирование и в строительной программе. Дополнительные риски, связанные с инвестиционной собственностью, находящейся в стадии строительства, включают колебания стоимости завершенного проекта между его началом и завершением, а также колебания промежутков времени, которые будут необходимы для привлечения арендаторов и стабилизации поступления доходов.

Риски, связанные с получением доходов от собственности после завершения строительства, должны быть определены и оценены отдельно от рисков, связанных с завершением строительства. При использовании метода дисконтирования издержек и доходов должен быть оценен риск погрешностей или ошибок, допущенных при прогнозировании указанных издержек и доходов.

Выгода покупателя (отдача на вложенный капитал). Необходимо сделать допущение о требовании покупателя к рыночно обоснованной величине дохода на капитал, вложенный в приобретение не завершенного строительством объекта инвестиционной собственности. Эта величина должна отражать риски, связанные с завершением программы строительства и достижения ожидаемого дохода или стоимости капитала на дату оценки. Доход покупателя может быть выражен как в целевой прибыли, так и в виде единовременной суммы или в виде процента от затрат или стоимости.

В случае, если в анализе используется техника дисконтирования издержек и доходов, то в качестве альтернативы может рассматриваться минимум нормы отдачи на капитал, который может потребовать типичный покупатель. Прибыль, ожидаемая организацией в начале развития проекта, не

имеет отношения к оценке ее права, если строительство уже началось. Оценка должна отражать риски, которые остаются на дату проведения оценки, а также норму отдачи или доход, которые потребует покупатель частично завершенного инвестиционного проекта за доведение его до успешного завершения.

6. Особые замечания в соответствии с МСФО 40

6.1. МСФО 40 (параграф 38) предусматривает, что справедливая стоимость инвестиционной собственности должна отражать условия рынка на конец отчетного периода (справедливая стоимость по МСФО соответствует рыночной стоимости в МСО). Параграф 39 МСФО предусматривает также, что оценка связана с указанием конкретных сроков по состоянию на указанную дату.

6.2. Финансовые отчеты производятся при условии, что организация заинтересована в них до тех пор, пока руководство либо намерено ликвидировать организацию, либо прекратить ее деятельность, либо, кроме того, не видит существенных альтернатив, как сделать это (МСБУ 1, п. 25). Это, следовательно, целесообразная оценка для того, чтобы суметь заключить, что некоторые контракты, например, для строительства или сдачи в аренду имущества, находящегося на стадии завершения строительством, будут переходить к покупателю в гипотетическом обмене, даже если эти контракты не могут быть переданы в рамках фактического обмена. Могли бы появиться некоторые исключения, если бы была очевидной возможность более высокого, чем обычный риск дефолта по контрактной части на дату проведения оценки.

7. Замечания по оценке для целей ипотечного кредитования

7.1. Оценка незавершенного строительством объекта инвестиционной собственности для целей кредитования производится в соответствии со стандартом РСО 3.3 *Оценка недвижимости для целей залога* и будет иметь своей целью определение *рыночной стоимости*. Тем не менее, многие договоры являются либо недействительными, либо потенциально ничтожными в случае, если в отношении одной из сторон предстоит официальное рассмотрение дела о несостоятельности. Таким образом, предположение, что покупатель частично завершенного проекта может иметь пользу от существующих строительных контрактов с сопутствующими поручителями и гарантиями, может стать неприемлемым в оценке для этой цели. Кроме того, следует обращать внимание на предположение, что любое соглашение по аренде, которое перешло к заемщику, выступающему в качестве арендодателя, будет передаваться покупателю.

8. Составление отчета об оценке

8.1. В дополнение к минимальным требованиям в РСО1.3, отчет об оценке

объекта инвестиционной собственности, находящегося в процессе строительства, должен включать обсуждение следующих аспектов, имеющих отношение к цели оценки:

- утверждение, что проект находится в стадии строительства;
- описание проекта;
- описание достигнутой стадии проекта девелопмента;
- ключевые вложения в оценку и предположения, сделанные в определении этих вложений;
- определение статуса какого-либо выдающегося (спорного) контракта, если есть такая необходимость.

8.2. В частности, в отчете об оценке следует определить, и там, где возможно, количественно оценить остальные риски, связанные с проектом, и указать, как эти риски были учтены в оценке. В количественной оценке таких рисков следует проводить различия между рисками, связанными с получением арендного дохода, и строительно-монтажными рисками.

9. Дата вступления в силу

9.1. Настоящие правила оценки вступили в силу2014г.

ПО 1.2. Оценка объектов недвижимости в добывающих отраслях

<u>Содержание</u>	<u>Страницы</u>
1. Общие положения.....	146
2. Объекты оценки.....	147
3. Определения понятий.....	150
4. Содержание задания на оценку.....	154
5. Руководство по оценке.....	155
6. Составление отчета об оценке.....	159
7. Дата вступления в силу.....	160

1. Общие положения

1.1. Цель настоящего документа — обеспечить разъяснение и руководство по оценке активов или имущественных прав, принадлежащих организациям, связанным с добывающими отраслями. Здесь проводится различие между разнообразными имущественными интересами, которые необходимо признавать в финансовой отчетности, и рассматриваются понятия, которые должны быть приняты во внимание пользователями услуг по оценке собственности, связанной с добывающими отраслями.

1.2. Оценки активов в добывающих отраслях, в том числе прав в объектах имущества, являющихся минерально-сырьевыми ресурсами, играют существенную роль в обеспечении доступности капитала, необходимого:

- для поддержания целостности добывающих отраслей, составляющих основу мировой экономики;
- для содействия производительному использованию минеральных и нефтегазовых природных ресурсов;
- для сохранения доверия рынков капитала.

1.3. В данном документе выделяются специфические особенности требований к оценке активов и интересов в добывающих отраслях, обеспечивая дополнительное руководство для применения Международных и Федеральных стандартов оценки (PCO 1.1-1.4, PCO 2.1). В этом качестве

правила этого документа дополняют упомянутые документы отраслевыми особенностями — при их применении в добывающих отраслях.

1.4. Важной частью объектов собственности в добывающих отраслях может являться собственность или права на промышленное водоснабжение и систему водных запасов. Право пользования водой может быть «прикреплено» к земельному участку или получено в другом месте. Для надежного водоснабжения могут потребоваться надлежащие права и средства транспортировки, а также объекты для хранения воды, получаемой со стороны. Оценка вклада таких прав ставит особые проблемы, которыми оценщик должен заниматься.

1.5. Там, где применяются или предполагаются процедуры финансовой отчетности по текущим ценам, оценщики наряду с данными правилами должны соблюдать положения РСО 3.2. Государство и биржи ценных бумаг могут предъявлять особые требования в отношении финансовой отчетности для горнодобывающей и нефтегазовой отрасли, которые имеют приоритет по отношению к ПО 1.2.

2. Объекты оценки.

2.1. К добывающим отраслям относят горнодобывающую и нефтегазовую отрасли, но не включают деятельность, сосредоточенную на извлечении воды из земли.

2.2. Горнодобывающая и нефтегазовая отрасли характеризуются извлечением из недр минерально-сырьевых ресурсов, которые затем могут сменить несколько собственников, пройти через стадии переработки и стадии измерения. Для оценщиков и пользователей услуг по оценке важно, чтобы проводились различия между недвижимой собственностью, движимой собственностью и интересами бизнеса, связанными с этими стадиями. Финансовая отчетность требует признания разнообразных классификаций активов, под которые могут подпадать эти интересы. Кроме того, ясное и точное понимание таких различий необходимо для стоимостных оценок, которые — вне зависимости от их применения — должны выполняться и использоваться в интересах общества.

2.3. Отличительной особенностью оценки прав в добывающих отраслях является то, что оценщик вынужден в значительной степени полагаться на информацию, предоставляемую техническими экспертами или иными аккредитованными специалистами, знающими специфику отрасли.

2.4. Типичной характеристикой добывающих отраслей, которая выделяет их из ряда других отраслей и секторов экономики, является истощение или истощение природных ресурсов, возвращение которых в свое

первоначальное состояние за счет естественных природных процессов, следующих за их извлечением, возможно только в особых случаях. Особые случаи природного воспроизводства могут происходить для минералов, переносимых водой или геотермальной жидкостью.

Способом производства является извлечение из земли минерально-сырьевых ресурсов, которые являются частью недвижимости. Точное количество и качественные характеристики представляющего экономический интерес полезного ископаемого, которое может быть извлечено из имущества, представляющего собой природный ресурс добывающих отраслей, часто неизвестно на дату оценки.

2.5. Примеры истощения или истощения природных ресурсов включают случаи, неполный перечень которых приводится ниже:

2.5.1. залежи (не месторождения, не ресурсы и не запасы) металлосодержащих руд, содержащие такие металлы, как медь, алюминий, золото, железо, марганец, никель, кобальт, цинк, свинец, серебро, олово, вольфрам, уран и металлы платиновой группы.

2.5.2. залежи неметаллических минералов, таких как уголь, поташ, фосфаты, сера, магнезит, соль, минеральные пески, алмазы и другие драгоценные камни;

2.5.3. конструкционные материалы, такие как песок, гравий, щебень и штучный камень;

2.5.4. залежи углеводородов, включающие сырую нефть, природный газ, газовый конденсат, другие газы, тяжелую нефть и нефтеносные пески.

2.6. Важно иметь в виду существенные различия между горнодобывающей и нефтегазовой отраслями в секторах добычи и транспортировки.

2.6.1. В п.п. 2.5.-2.5.3 перечислены продукты горнодобывающей отрасли, в которой ценные минералы извлекаются обычно посредством открытой разработки на поверхности (разработки разреза или карьера; каменоломня, используемая для добычи строительного материала, также считается карьером) или из подземной шахты. В некоторых случаях извлечение осуществляется через буровые скважины, например извлечение серы и подземное выщелачивание различных солей и урановых минералов. В отдельных случаях извлечение выполняется также путем землечерпальных работ на дне водоемов, например добыча гравия, минеральных песков, алмазов и аллювиального золота. Извлечение из воды минеральных продуктов, таких как хлорид натрия и магний, также является частью горнодобывающей отрасли.

2.6.2. Обычно период добычи в горнодобывающей отрасли четко определен, хотя этот период часто расширяется за счет приращения запасов полезных ископаемых. Ко времени, когда извлечение закончено, на этом месте больше не остается ресурса (актива), разработка которого экономически целесообразна.

2.6.3. Сырье, упомянутое в п. 2.5.4, производится нефтегазовой отраслью, в которой ценный продукт извлекается обычно через скважины, пробуренные в земной коре. В некоторых случаях извлечение осуществляется так же, как и в горной добыче — например, разработки открытым способом нефтеносного песка и нефтеносного сланца. Извлечение твердого ценного ресурса — более трудоемкий процесс, чем извлечение жидкого ресурса. Управлять извлечением нефти и газа с помощью насосов и клапанов может один человек, у которого время от времени может возникать необходимость в привлечении бригад профилактического или иного ремонта скважин.

2.6.4. Добыча сырой нефти в нефтегазовой отрасли, как правило, осуществляется в несколько экономических стадий. По окончании первичной (первоначальной) стадии извлечения в недрах может оставаться значительная часть начальных запасов сырой нефти. Для извлечения большего объема нефти и природного газа применяют методы вторичного и/или дополнительного извлечения. Обычно после завершения производственной деятельности в недрах остается большой процент первоначально имеющейся нефти.

2.6.5. Другое существенное различие между горнодобывающей и нефтегазовой отраслями связано с требованиями к отводу земли для установок по переработке и для объектов инфраструктуры. Относительно небольшая площадь требуется для эксплуатации нефтяных и газовых скважин. Но при добыче твердых полезных ископаемых часто требуется большая земельная площадь для отвалов и удаления пустой породы, а также для открытой разработки, если это применимо.

2.6.6. Сырая нефть, природный газ и очищенные нефтепродукты чаще всего транспортируются на рынок или в порт отгрузки по трубопроводам. В отличие от этого, продукты горной добычи обычно транспортируются на рынок или в порт по железной дороге или на грузовиках, результатом чего являются различия в начальных затратах и в воздействиях на окружающую среду.

2.7. Горнодобывающая и нефтегазовая промышленности являются крупными отраслями. Их продукция играет существенную роль в современной экономике благодаря тому, что она обеспечивает сырьем и очищенными

материалами другие отрасли, такие как производство энергии, строительство, обрабатывающую промышленность, транспорт и связь.

2.8. Деятельность по разведке месторождений полезных ископаемых, в том числе нефти/газа, сопряжена с высоким риском. Для определения технических возможностей и экономической целесообразности добычи должен быть проведен значительный объем работы и исследований. Большинство перспективных месторождений полезных ископаемых и нефти/газа так никогда и не вовлекаются в добычу.

2.9. Главным источником стоимости месторождений минерально-сырьевых ресурсов в добывающей отрасли являются проектируемые или потенциально ожидаемые чистые денежные поступления от них. Чистые денежные поступления могут изменяться от года к году, в зависимости от типа товара на основе минерально-сырьевого ресурса, циклического характера товарных рынков и цен, а также изменений в уровне производительности и затрат.

2.10. Оценка нефтегазовых и минеральных (твердых полезных ископаемых) месторождений базируется на ресурсах (на объеме запасов) полезных ископаемых и нефти/газа, или на потенциале обнаружения ресурсов, рассчитываемых в соответствии с геологической моделью месторождения.. Количество и качество таких запасов/ресурсов может меняться со временем в силу изменения экономической конъюнктуры, технологий, а также в зависимости от успешности разведки. Тем не менее, объемы всех ресурсов ограничены и со временем истощаются.

Для выбора наиболее эффективного способа разработки месторождения проводятся оптимизационные технические, технологические и экономические расчеты в составе технико-экономических обоснований (ТЭО) или проектов разработки месторождений. В ходе этих расчетов выбирается и утверждается определенная технологическая схема разработки месторождения и отвечающие ей объемы извлекаемых запасов. Эти же расчеты позволяют оценить период, в течение которого добыча будет экономически целесообразной.

Периодически подобные проектные документы перерабатываются и уточняются, так что через несколько лет срок, по истечении которого продолжение добычи становится неэффективным, может измениться. В то же время нужно иметь в виду, что известно много случаев, когда в скважинах, заброшенных в связи с чрезмерно малыми объемами добычи, через некоторое время появлялась нефть, так что возобновление ее добычи оказывалось коммерчески выгодной. По этим причинам длительность периода рентабельной добычи и объем полезного ископаемого, который может быть извлечен из месторождения за этот период (объем извлекаемых запасов), не могут рассматриваться как точные величины. Из этого следует, что оценка собственности в добывающих отраслях с самого начала должна производиться с учетом факторов неопределенности.

2.11. Внеоборотные активы (включающие основные средства) и специализированные установки, машины и оборудование, используемые при извлечении и переработке сырых продуктов в добывающих отраслях, могут сохранять сравнительно небольшую стоимость или не иметь никакой стоимости при их удалении от места, где осуществляется производство.

2.12. Разведываемые месторождения имеют стоимость актива, определяемую по их потенциалу в отношении существования и обнаружения экономически жизнеспособных запасов, содержащихся в них. Имущественные интересы в месторождениях покупаются и продаются на рынке. Многие из этих сделок (транзакций) связаны с соглашениями о частичном праве, такими как соглашение о сдаче участка в аренду, об опционе, соглашение о совместном предприятии или о разделе продукции.

2.12.1. Стоимость разведываемого месторождения в значительной мере зависит от геологической и связанной с ней информации о поверхности земли и о недрах, а также от интерпретации этой информации. Может быть, весьма мало известно о характеристиках залежи, которая может находиться в пределах месторождения, до тех пор, пока эта залежь не будет открыта и разведана.

2.12.2. Месторождения добывающих отраслей часто находятся в отдаленных районах и обычно в существенной своей части располагаются ниже поверхности земли, а иногда ниже уровня дна водоемов или под морем.

2.13. Остаточная стоимость права в недвижимости, установках и оборудовании, так же, как и требования, касающиеся восстановления окружающей среды (в виде обязательств и в виде имущественных улучшений), являются факторами, имеющими отношение к процессу оценки собственности в добывающих отраслях.

3. Определения понятий

3.1. *Добывающие отрасли* - это отрасли, связанные с обнаружением, извлечением и сопутствующей переработкой природных ресурсов, находящихся на земной коре, в ней или вблизи нее. В состав этих отраслей входят горнодобывающая и нефтегазовая отрасли, отрасль, обеспечивающая извлечение геотермальной жидкости для энергетических нужд, но не входит тот сектор отрасли, который сосредоточен на извлечении воды из земли.

3.2. *Разведываемое месторождение* или район (который может покрывать несколько участков) – интерес в минеральных или нефтегазовых объектах недвижимой собственности, которые активно разведываются на предмет обнаружения месторождений минерального сырья или залежей нефти/газа,

но для которых еще не продемонстрирована экономическая жизнеспособность.

3.3. *Технико-экономическое обоснование (ТЭО)* в добывающих отраслях – это документ о всестороннем изучении месторождения минерального сырья или залежей нефти/газа, в котором достаточно подробно рассматриваются все геологические, инженерные, эксплуатационные, экономические, маркетинговые, регулирующие факторы, факторы, связанные с воздействиями на окружающую среду, и прочие относящиеся к этому факторы. Для горнодобывающей отрасли разрабатываются и утверждаются ТЭО кондиций, а для нефтегазовой — ТЭО коэффициентов использования нефти, газа и конденсата. ТЭО может служить — в обоснованной степени — в качестве базы для принятия окончательного решения лицом, вносящим предложение, или финансовым институтом о подаче заявки или о финансировании разработки предполагаемого месторождения для добычи минерального сырья или нефти/газа (см. также «предпроектное исследование осуществимости»).

3.4. *Минерал (полезное ископаемое)* – любой материал природного происхождения, полезный для человечества или обладающий ценностью, придаваемой ему человечеством, который можно найти на земной коре или в земной коре. Для целей РН 3 минералы разделяются на металлические минералы, промышленные минералы, агрегаты, драгоценные камни и топливные минералы. Однако к минералам не относится нефть и природный газ, которые определяются отдельно.

3.5. *Запас полезного ископаемого* - согласно определению Комитета по международным стандартам отчетности для комбинированных (минеральных) запасов (CRIRSCO) – это экономически эффективно извлекаемая часть измеренного и/или номинального минерального ресурса, включающая разбавляющие материалы и потери, которые могут возникать при добыче ископаемого. В отношении запасов предварительно должны быть проведены надлежащие оценки, которые могут включать технико-экономические обоснования. Они могут включать рассмотрение (или пересмотр с учетом реалистичных допущений о добыче) металлургических, экономических, маркетинговых и правовых факторов, а также факторов, связанных с воздействием на окружающую среду, социальных и государственных факторов. Эти оценки во время их представления должны указывать на то, что добыча будет оправданной. По степени уверенности запасы полезного ископаемого подразделяются (в порядке возрастания уверенности) на вероятные запасы полезного ископаемого и доказанные запасы полезного ископаемого.

Аналогичное определение запаса полезного ископаемого и его категорий дает рамочная классификация ООН (UNFC), базирующаяся на системе

кодирования UNFC. Организации, решившие применять определения UNFC или другие определения запаса полезного ископаемого для целей государственной финансовой отчетности, должны для целей оценки согласовать свои запасы полезных ископаемых с категориями «доказанных запасов» и «вероятных запасов» полезных ископаемых по CRIRSCO.

3.6. *Минеральный ресурс (ресурс полезного ископаемого)* – согласно определению CRIRSCO: «Наличие или концентрация в земной коре или на земной коре залежей материала, в отношении которого имеется существенный экономический интерес, — в такой форме и в таком количестве, что, в конечном счете, имеются обоснованные перспективы для его хозяйственной добычи. Местоположение, количество, градация (например, плотностей нефти), геологические характеристики и достаточность минерального ресурса должны быть известны или должны рассчитываться и выводиться исходя из специфических геологических свидетельств и знаний. С точки зрения уверенности в их геологическом существовании минеральные ресурсы подразделяются (в порядке возрастания степени уверенности) на категории: подразумеваемые, номинальные и измеренные. Части месторождения (залежи), которые не имеют обоснованных перспектив для конечной хозяйственной добычи, не должны учитываться как минеральный ресурс».

Рамочная классификация ООН (UNFC) дает аналогичное определение минерального ресурса и его подразделений, применяя систему кодирования UNFC. Для целей ФСО 2.3 минерализация, относимая к категории G4 UNFC («Рекогносцировочная съемка»), исключается из понятия «минеральный ресурс». Организации, решившие применять определения UNFC или другие определения минеральных ресурсов для целей государственной финансовой отчетности, должны для целей оценки согласовать свои минеральные ресурсы с категориями подразумеваемых, номинальных и измеренных минеральных ресурсов по CRIRSCO.

3.7. *Горнодобывающая отрасль* – организации, занятые разведкой, добычей, переработкой и обогащением полезных ископаемых. Настоящее Руководство не охватывает оценку активов для последующих стадий переработки после металлургических предприятий или предприятий по переработке полезных ископаемых, таких как активы для транспортировки выплавленных металлов на металлообрабатывающие предприятия или минеральных продуктов на предприятия розничной торговли или на конечный рынок.

3.8. *Нефть/газ* – любой природный углеводород, будь он в газообразном, жидком или твердом состоянии. Продукты сырой нефти/газа — это в основном сырая нефть и природный газ.

3.9. *Нефтегазовая отрасль* – организации, занимающиеся разведкой

нефти/газа, а также добычей, переработкой, очисткой и сбытом сырой нефти и попутных газов. РН 3 не распространяется на активы последующих стадий переработки после нефтегазоперерабатывающих предприятий, таких как активы для транспортировки продуктов нефтегазопереработки на предприятия розничной торговли.

3.10. *Запасы нефти/газа* – в соответствии с определением, данным Обществом инженеров-нефтяников (SPE) и Всемирным нефтяным конгрессом (WPC), «те количества нефти, которые, как предполагается, будут разрабатываться сейчас и в будущем на коммерческой основе из известных залежей. Все расчеты запасов (нефти) связаны с некоторой степенью неопределенности. Неопределенность зависит главным образом от количества надежных геологических и инженерных данных, имеющихся в наличии во время проведения расчета и интерпретации этих данных. Относительная степень неопределенности может передаваться за счет отнесения запасов к одной из двух основных категорий — либо доказанных, либо недоказанных». Объемы запасов каждой следующей категории являются менее определенными по сравнению с предыдущей (например, объем запасов нефти по категории C2 — менее определенный по сравнению с объемом запасов по категории C1, хотя в физическом выражении, в тоннах, он может быть и больше). Недоказанные запасы извлекаются с меньшей степенью определенности, чем доказанные запасы, и далее — по степени возрастания неопределенности в отношении их извлечения — могут подразделяться на вероятные и возможные запасы». Доказанные запасы могут быть отнесены к категориям разрабатываемых или не разрабатываемых. Рамочная классификация ООН (UNFC) аналогичным образом определяет запасы нефти/газа и их категории, применяя систему кодирования UNFC.

3.11. *Ресурсы нефти/газа* – в эти ресурсы входят только запасы и предполагаемые ресурсы нефти/газа. Предполагаемые ресурсы – в соответствии с определением, данным Обществом инженеров-нефтяников (SPE)/Всемирным нефтяным конгрессом (WPC), вместе с Американской ассоциацией геологов-нефтяников (AAPG), — это «те количества нефти/газа, которые, по расчетам на установленную дату потенциально разрабатываемы из известных залежей, но в настоящий момент их разработка не признается коммерчески осуществимой».

Рамочная классификация ООН (UNFC) дает аналогичное определение ресурсов нефти/газа, применяя систему кодирования UNFC. Для цели настоящего Руководства залежи нефти/газа, относящиеся к категории UNFC G4 («Потенциальные геологические условия»), исключаются из «нефтегазовых ресурсов».

3.12. *Предпроектное исследование осуществимости* в добывающих отраслях

– это исследование минеральных месторождений или месторождений нефти и газа с достаточно подробным рассмотрением всех геологических, инженерных, эксплуатационных, экономические факторов, факторов, связанных с окружающей средой, и прочих относящихся к этому факторов, как обоснованная база для принятия решения о переходе к составлению технико-экономического обоснования.

3.13. *Роялти или «интерес роялти» в добывающих отраслях* – доля продукции собственника земли или арендодателя — в деньгах или в натуре — без обязательств по дальнейшей оплате производственных расходов. «Доминирующее роялти» — это доля добытых полезных ископаемых или нефти/газа (без оплаты производственных расходов), выплачиваемая некоему лицу, не являющемуся арендодателем, сверх роялти арендодателя.

3.14. *Технический эксперт в добывающих отраслях* (называемый далее просто техническим экспертом) – лицо, которое отвечает за всю или за часть технической оценки, которая подкрепляет определение стоимости собственности в добывающих отраслях. Технический эксперт должен обладать надлежащим опытом, соответствующим предмету оценки, а если это требуется - должен быть членом или держателем лицензии профессиональной организации с хорошей репутацией, которая имеет полномочия санкционировать членов или лицензиатов. Аккредитованный специалист может не принимать на себя ответственность за всю или за часть технической оценки, если он не является также и техническим экспертом.

3.15. *Техническая оценка в добывающих отраслях* – технический документ, подготовленный техническим экспертом (техническими экспертами), который подкрепляет оценку стоимости собственности в добывающих отраслях и прилагается к отчету об оценке или является его частью.

4. Содержание задания на оценку

4.1. В дополнение к минимальным требованиям п. 2.2 РСО 1.3, при оценке собственности в добывающих отраслях должны быть записаны в задании на оценку и конкретно рассмотрены требования, представленные ниже.

d) Идентификация оцениваемого актива или обязательства

Типы объектов оценки, с которыми связана оценка собственности в горнодобывающей и нефтегазовой отраслях, должны быть определены корректно с тем, чтобы обеспечить корректный выбор стандартов и правил из НМДО. Существующие в природном виде полезные ископаемые и нефть/газ на месте заложения являются частью земли и недвижимости. Собственность на такие полезные ископаемые и нефть/газ на месте заложения, интерес в таких природных ресурсах и право на разведку и

добычу таких природных ресурсов являются имущественными правами – за исключением тех случаев, когда законом определено иное. Полезные ископаемые и нефть/газ при транспортировке и переработке являются движимой собственностью. Эксплуатация шахты, карьера или нефтяной скважины, а также транспортировка и переработка полезных ископаемых и нефти/газа являются деятельностью бизнеса. Подобную деятельность обычно ведет такое предприятие добывающей отрасли, которое имеет в собственности активы в форме недвижимого и движимого имущества, и деятельность которого вносит вклад в стоимость предприятия как «постоянно действующего».

5.Руководство по оценке

5.1. Базовые положения.

5.1.1. Настоящие правила призваны обеспечить применение РСО 1.1 к добывающим отраслям в соответствии с основными принципами, выраженными в этом документе.

5.1.2. Стандартом стоимости является рыночная стоимость, определенная в РСО 1.2. Если должен определяться другой тип стоимости, то оценщик должен дать определение этой стоимости и ясно указать ее в отчете об оценке, как это предписано в РСО 1.2, представив четкое и понятное объяснение.

5.1.3. Ключевым аспектом оценки собственности в добывающей отрасли в форме минерально-сырьевых ресурсов является то, что необходимо правильно установить оцениваемые имущественные интересы и смежные права.

5.1.4. Рыночная оценка недвижимой собственности в добывающей отрасли должна основываться на принципе наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки. Это требует рассмотрения использования собственности для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых или нефти/газа, если такое использование возможно. Следует также рассмотреть изменение стратегии разведки, разработки или эксплуатации или потенциал для сдачи имущества в аренду с целью максимизации его экономической выгоды.

5.1.5. При выборе варианта НЭИ оценщик должен определить наиболее вероятное использование, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, осуществимо с финансовой точки зрения и результатом которого является наивысшая стоимость оцениваемой собственности.

5.1.6. При определении рыночной стоимости обычно доступны три подхода к оценке:

- подход на основе сравнения продаж (для оценок бизнеса называемый «рыночным подходом») — обычно косвенными средствами (см. ниже);
- подход на основе капитализации дохода, включая дисконтированный денежный поток (на основе рынка);
- затратный подход (при оценке бизнеса называемый «подходом на основе активов»), включающий анализ амортизированных затрат замещения (АЗЗ) и затрат на обеспечение эквивалентной полезности.

5.1.7. Там, где один или более описанных выше подходов к оценке применяется в предпочтении перед другими подходами, следует указать причину такого выбора.

5.1.8. Применительно к имущественным интересам в отношении природных ресурсов полезных ископаемых и нефти/газа использование соответствующих методов оценки зависит от стадии разведки или разработки месторождения. Для удобства такие месторождения полезных ископаемых и нефти/газа могут быть разбиты на категории четырех основных типов, хотя это разбиение иногда выражает субъективное мнение оценщика или технического эксперта:

- разведываемые месторождения;
- ресурсные месторождения;
- разрабатываемые месторождения;
- производственные месторождения.

Существенно, что каждое месторождение делится на эксплуатационные объекты (например, пласты или залежи), каждый из которых разрабатывается по своей технологической схеме и в разное время. Поэтому один объект может разрабатываться, тогда как другой еще только разведывается или обустроивается.

5.1.9. *Разведываемые месторождения* определяются в п. 3.2.

5.1.10. *Ресурсные месторождения* содержат минеральный ресурс или нефтегазовый ресурс, но ни предварительное исследование технической осуществимости проекта, ни технико-экономическое обоснование не

продемонстрировали экономическую пригодность (жизнеспособность) этих месторождений.

5.1.11. *Разрабатываемые месторождения* — в большинстве случаев, это месторождения, в отношении которых технико-экономическое обоснование продемонстрировало их экономическую пригодность, но добыча еще не ведется.

5.1.12. *Производственные месторождения* — во время оценки на них фактически осуществляется добыча полезного ископаемого или нефти/газа.

5.1.13. Указанные выше разные стадии разведки и разработки несут разные уровни риска, разные риски будут относиться и к разным эксплуатационным объектам одного месторождения. Этот риск связан с вероятностью конечной или непрерывной добычи полезных ископаемых или нефти/газа. По мере того как разведываемое месторождение переходит в ресурсное месторождение, а затем в разрабатываемое и в производственное месторождение, собирается больше технической информации, что делает возможным технический анализ, включающий предпроектное исследование технической осуществимости добычи и технико-экономические обоснования сокращают фактор риска, хотя при этом объем подверженных риску инвестиций быстро возрастает. Одновременно следует иметь в виду, что в отличие от традиционного понимания риска как возможности каких-то ухудшений, здесь всегда есть «риск» улучшения. Например, весьма вероятным может быть увеличение объемов геологических или извлекаемых запасов, обнаружение новых пластов или залежей.

5.1.14. Результаты примененных подходов к оценке и методов оценки должны быть взвешены и согласованы для вывода заключения о стоимости. Должны быть указаны причины придания более высокого веса одному подходу или методу в сравнении с другим.

5.2. *Компетенция и беспристрастность*

5.2.1. Оценки, выполненные в соответствии с настоящими правилами, должны отвечать всем положениям Кодекса компетентности и этики (PCO 1.4).

5.2.2. Для того чтобы провести оценку актива или интереса в добывающей отрасли, оценщик должен обладать компетенцией, соответствующей рассматриваемому активу или интересу, либо воспользоваться услугами технического эксперта (технических экспертов), обладающего (обладающих) надлежащей квалификацией.

5.2.3. Представление надежной величины рыночной стоимости объекта, как

правило, требует, чтобы оценщик обладал специализированной подготовкой или получал помощь от технических экспертов или других аккредитованных специалистов по вопросам геологии, расчетов ресурсов и запасов, инженерного дела и экономики, а также в связанных с окружающей средой аспектов, относящихся к рассматриваемому типу минерального ресурса и географических условий. Термин «технический эксперт» охватывает понятия «компетентное лицо», «независимый оценщик» и аналогичные требования, которые могут применяться, если предполагаемое использование отчета об оценке связано с государственной финансовой отчетностью или иной установленной законом целью.

5.2.4. Оценщик несет ответственность за принятое им решение полагаться на техническую оценку, на данные или на мнение, представленное другими экспертами или специалистами. Сюда входит ответственность за проведение обоснованной проверки того, что эти лица обладают надлежащими данными и компетентны и что их работа заслуживает доверия.

5.3. Особые соображения относительно оценки собственности в добывающей отрасли представлены ниже.

5.3.1. Каждое месторождение полезных ископаемых, залежь нефти/газа, разведываемое месторождение является уникальным. Поэтому прямое сопоставление транзакций с месторождениями природных ресурсов минералов и нефти/газа часто затруднительно или неуместно. Тем не менее, анализ продаж является важным инструментом оценки. Для целей косвенного сопоставления продаж часто может применяться корректировка объема продаж или выполняться анализ коэффициентов. Анализ продаж и анализ рынка нередко могут способствовать установлению таких рыночных факторов как рыночная ставка дисконтирования, фактор риска или фактор неопределенности, которые можно использовать в доходном подходе.

5.3.2. Для того, чтобы отчет об оценке обеспечивал получение надежной величины рыночной стоимости, оценка должна основываться на рыночных фактах и текущих ожиданиях, на ощущениях участников рынка относительно оцениваемой собственности.

5.3.3. Наиболее распространенным методом, используемым организациями для принятия инвестиционных решений в добывающих отраслях, является метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. Следует предупредить оценщика, что этот и другие методы, например, те, которые основываются на теории опционов, будут давать расчетные нерыночные величины, характерные для инвестиционной стоимости или для стоимости в использовании, если тщательно не позаботиться о том, чтобы гарантировать получение величины рыночной стоимости. Для того чтобы оценщик

представил в отчете расчетную величину рыночной стоимости, полученную в результате такого анализа, все входные данные и допущения должны отражать имеющиеся в наличии свидетельства, основанные на рыночных данных, текущие ожидания и восприятие участников рынка в соответствии с РОО СО №2. Любое отклонение от этих требований и от предписанного порядка анализа должно быть указано в отчете.

5.3.4. Рыночная стоимость месторождений минерально-сырьевых ресурсов и бизнеса в добывающих отраслях обычно является большей или меньшей, чем величина суммы стоимостей их частей или компонент. Например, рыночная стоимость полосы объектов недвижимости, находящейся в безусловном праве собственности, которая содержит месторождение минерального сырья, редко является суммой независимых стоимостей полезных ископаемых, поверхности земли, установок, машин и оборудования. Аналогичные ситуации могут часто возникать в нефтегазовой отрасли.

5.3.5. Для эксплуатируемого месторождения минерально-сырьевых ресурсов в горнодобывающей и нефтегазовой отраслях возможно существование отдельных прав собственности на составные части, используемые предприятием, такие как запасы, роялти, установки, машины и оборудование. Для оценщика предприятия важно правильно осознать эти особенности. Также возможно и требование о предоставлении оценок отдельных интересов собственности.

5.3.6. Существенные данные, на которые опираются при установлении расчетной величины стоимости, следует проверять на точность всякий раз, когда это представляется разумным. Такая проверка может включать выборочный анализ информации о буровых скважинах и образцах, о смежных аналитических данных для рассматриваемого месторождения природных ресурсов, а также включать подтверждение опубликованной информации, касающейся транзакций, связанных с аналогичными месторождениями.

5.3.7. Если имеется несколько расчетных величин количества и качества ресурсов и запасов для рассматриваемого месторождения минерально-сырьевых ресурсов, то оценщик должен определить, какие расчетные величины целесообразно лишь раскрыть и обсудить, а какие — наиболее правдоподобные — использовать в качестве базы в процессе оценки, с обоснованием принятого решения. Вместе с отчетом об оценке можно представить критические замечания по поводу альтернативных величин.

5.3.8. Оценщик должен рассмотреть и дать ссылки на другие факторы, которые оказывают существенное воздействие на оценку и величину искомой стоимости. В зависимости от типа месторождения и оцениваемых прав в их число могут входить:

- статус землевладения, прав и других интересов;
- все залежи полезных ископаемых и нефти/газа в границах землевладения или прав;
- доступ на рынки, качество и количество продукта, который может продаваться;
- услуги и инфраструктура, любые соглашения об оплате, вознаграждениях или сопутствующих обязательствах;
- оценки воздействия на окружающую среду и обязательства по ее восстановлению;
- любые аспекты местного правового титула;
- капитальные и эксплуатационные затраты;
- определение времени и завершение программ капитальных инвестиций;
- доходы и расходы, связанные с прекращением добычи полезного ископаемого и ликвидацией месторождения как экономического объекта — с определением утилизационной стоимости основных средств на дату прекращения разработки месторождения и затраты на рекультивацию земель, удаление буровых платформ (при добыче нефти и газа на шельфе), консервацию или ликвидацию скважин, закрытие шахт и т.п.
- существенные соглашения и требования законов;
- налогообложение и роялти;
- обязательства и финансовые риски;
- любой другой аспект, который оказывает существенное воздействие на оценку.

6. Составление отчета об оценке

6.1. В отчете об оценке должны быть надлежащим образом установлены оцениваемые типы собственности, конкретный имущественный интерес (интересы) и смежные права – в соответствии с указаниями в РСО 1.3.

6.2. В отчете об оценке должны быть раскрыты имя, профессиональная квалификация и опыт оценщика в соответствующей отрасли и другого

технического эксперта (других технических экспертов), чья техническая оценка была использована в качестве обоснования для стоимостной оценки.

6.3. Отчет об оценке должен подкрепляться раскрытием соответствующих кодексов добывающих отраслей, стандартов или процедурных правил, применимых к оценке и поддерживающих техническую оценку. Все величины ресурсов и запасов полезных ископаемых и нефти/газа, представляемые в отчете об оценке или в поддерживающей его технической оценке, должны отвечать определениям, представленным выше в разделе 3, а также системам классификации, на которые приведены ссылки в этих определениях. При наличии отступлений от этого требования должна быть раскрыта причина этих отступлений, связанная с особенностями законодательства или с иным разумным соображением.

6.4. Если это уместно и возможно, то для облегчения изложения в отчет об оценке должны быть включены карты, геологические разрезы, диаграммы и фотографии. Подкрепляющая оценку соответствующая техническая информация о рассматриваемых месторождениях природных ресурсов, в том числе расчетные величины оцениваемых ресурсов и запасов, должна быть раскрыта и рассмотрена в технической оценке.

6.5. В отчете об оценке следует раскрыть, что организация, обратившаяся к оценщику, или собственник рассматриваемого актива снабдили (или, наоборот, не снабдили) оценщика заверением, что все доступные данные и информация, запрошенная оценщиком, или информация, иным образом имеющая отношение к оценке, была передана оценщику.

7. Дата вступления в силу.

7.1. Настоящие правила оценки вступили в силу2014г.

ПО 1.3. Оценка объектов сельскохозяйственной (биоресурсной) недвижимости

<u>Содержание</u>	<u>Страницы</u>
1. Общие положения.....	161
2. Объекты оценки.....	162
3. Содержание задания на оценку.....	165
4. Общие требования к оценке.....	166
5. Порядок определения стоимости земельных участков.....	168
6. Оценка продуктивных сельскохозяйственных земель.....	173
7. Оценка продуктивных залежей.....	179
8. Определение рыночной стоимости непродуктивных земель.....	179
9. Оценка земель, занятых постройками.....	179
10. Оценка земельного участка в целом.....	180
11. Составление отчета об оценке.....	180
12. Дата вступления в силу.....	180

1. Общие положения

1.1. Земли, леса и водоемы, отводимые для хозяйственной деятельности с целью производства и использования *биологических ресурсов* (биоресурсов) в качестве продуктов питания и потребительских товаров, представляют собой крупный экономический актив, а иногда и единственную экономическую базу региона. Такое использование природных объектов в данном документе именуется *сельскохозяйственным использованием*, а сами эти объекты будут называться *сельскохозяйственными объектами* или *объектами сельскохозяйственной собственности*.

1.2. Земли, леса и водные объекты, отведенные для сельскохозяйственного использования, оказываются основными объектами услуг по оценке в связи с частной и публичной передачей прав собственности, налогообложением, определением стоимости залогового обеспечения при привлечении

финансирования, экономическими исследованиями использования земли и инвестиций. Надежные оценки сельскохозяйственных объектов играют существенную роль при обеспечении получения капитала, необходимого для поддержания устойчивости экономической базы, содействия производительному использованию земли, поддержания доверия к рынкам капитала, удовлетворения потребностей финансовой отчетности.

1.3. Предоставление услуги по надежной оценке сельскохозяйственных объектов требует, чтобы оценщик обладал знаниями и пониманием физических и экономических элементов, которые влияют на производительную способность этих объектов и стоимость выращиваемой на них продукции.

1.4. Характеристики сельскохозяйственных угодий отличаются от аналогичных характеристик городской и несельскохозяйственной земли.

1.4.1. Почвы в городских условиях должны выдерживать улучшения, которые возводятся на них. В сельскохозяйственных объектах почва является главным фактором в производстве, изменяющимся в своей способности обеспечивать выращивание данного количества конкретного вида продуктов.

1.4.2. В городском окружении экономическое использование объектов имущества и/или удобств, которые они создают, может оставаться неизменным на протяжении многих лет и даже может гарантироваться договорными соглашениями. В то же время для некоторых объектов сельскохозяйственного имущества одно и то же использование может продолжаться длительное время (например, леса рубят спустя 25 лет), но для других таких объектов экономические выгоды могут меняться из года в год в зависимости от продукции, которую данное имущество способно произвести.

1.4.3. Поток доходов, связанный с сельскохозяйственной собственностью, будет меняться от года к году в зависимости от вида производства, для которого оно используется, от типа производимых продуктов и от циклического характера рынков продукции.

1.5. Данные правила должны способствовать становлению системы оценочных методов и процедур для определения рыночной (и кадастровой) стоимости объектов сельскохозяйственного назначения. Поскольку объекты сельскохозяйственной собственности редко продаются на рынке, оценка таких объектов может иметь своей целью определение не рыночной, а справедливой или специальной стоимости.

2. Объекты оценки

2.1. Для целей оценки объекты сельскохозяйственного назначения группируются, прежде всего, на основе признака продуктивности природных объектов:

- продуктивные земли - вместе с лесами и водоемами (первая группа);
- непродуктивные земли (вторая группа);
- земли, занятые постройками (третья группа).

2.2. К продуктивным землям отнесены:

2.2.1. пашни, в том числе орошаемые (поливные, условно поливные), неорошаемые (богарные), улучшенные дренажными сооружениями и другие, объединенные в подгруппу «пашни»;

2.2.2. сенокосы, в том числе, естественные, улучшенные, сеяные с севооборотами многолетних трав - подгруппа «сенокосы»;

2.2.3. пастбища, включая оленьи - в том числе естественные, улучшенные, высокопродуктивные культурные пастбища - подгруппа «пастбища»;

2.2.4. залежи, потенциально способные к полезному использованию (земли, не являющиеся «неудобьями», не пригодными для производства сельскохозяйственной продукции) - подгруппа «залежи продуктивные»;

2.2.5. земли, занятые многолетними насаждениями - садами, виноградниками, плантациями технических культур и другими - подгруппа «продуктивные насаждения»;

2.2.6. земли, занятые замкнутыми водоемами, используемыми для производства товарной продукции - подгруппа «водоемы продуктивные»;

2.2.7. земли, занятые лесами и древесно-кустарниковой растительностью, которую можно использовать для получения товарной продукции - подгруппа «леса продуктивные».

2.2.8. Продуктивные земли, в зависимости от своего качества, могут быть дополнительно дифференцированы по классам и бонитетам.

2.3. К непродуктивным землям отнесены:

2.3.1. земли, занятые внутрихозяйственными дорогами и дорогами федерального значения (подгруппа «дороги»);

2.3.2. земли, занятые коммуникациями, линейными и иными сооружениями, не связанными с ведением сельскохозяйственного производства – в том числе объектами федерального значения (трубопроводы, продуктопроводы, линии электропередачи, кабели секретной связи и т.д. - подгруппа «коммуникации»);

2.3.3. земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, в том числе внутрихозяйственные и межхозяйственные полевые защитные лесные полосы - подгруппа «насаждения защитные»;

2.3.4. земли, занятые, замкнутыми водоемами, не используемыми для производства товарной продукции - подгруппа «водоемы непродуктивные»;

2.3.5. залежи, являющиеся «неудобьями», и иные земли, непригодные для производства сельскохозяйственной продукции: подвергшиеся

радиоактивному и химическому загрязнению, сильно эродированные, заболоченные, а также свалки, овраги - подгруппа «залежи непродуктивные».

2.4.К землям, занятым постройками, относятся:

2.4.1. земли, занятые, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, включая земли, занятые автобазами и МТС - подгруппа «производственные объекты»;

2.4.2. земли, занятые иными сооружениями, используемыми в процессе сельскохозяйственного производства - навесы, поилки, сооружения мелиоративных систем, склады твердых минеральных удобрений, химических мелиорантов и другие - подгруппа «вспомогательные объекты».

2.5. Перечисленные выше сельскохозяйственные объекты могут использоваться разнонаправлено, в зависимости от профиля организации, которой эти объекты принадлежат.

2.6. Объекты сельскохозяйственного имущества, используемые для выращивания культур, которые, как правило, высаживаются и убираются за двенадцатимесячный цикл, функционируют в *растениеводческих фермах*. Объекты имущества, используемые для ежегодного получения урожаев, могут использоваться для выращивания более чем одного вида ежегодной культуры за один и тот же период, при их выращивании также может применяться орошение. Хотя некоторые культуры и характеризуются ежегодной цикличностью, но в соответствии с условиями контрактов или в случае неблагоприятных рыночных обстоятельств могут сохраняться в земле и за пределами двенадцатимесячного цикла. Такие культуры могут оставаться несобранными в течение более чем одного года после урожая, но они все же не считаются постоянными (см. также «орошаемая земля», «многолетние насаждения»).

2.7. Объекты сельскохозяйственного имущества, используемые для производства животноводческой продукции представлены в *специализированных животноводческих объектах* - молочных фермах и скотоводческих пастбищных хозяйствах. *Молочные фермы* специализируются на производстве коровьего молока или других молочных продуктов. Эти фермы обычно имеют обширные структурные улучшения (хлева, доильные станции, силосные ямы и башни) и оборудование (закрома для кормов, доильные установки). Корма могут заготавливаться на этих объектах имущества, ввозиться извне или поставляться с использованием обоих источников.

Объекты имущества, используемые для выращивания и откорма коров, овец, свиней, коз, лошадей и их сочетаний группируются в *скотоводческих пастбищных хозяйствах*. В рамках эксплуатации такого объекта животных можно откармливать, разводить, а также продавать. Молодняк животных может приобретаться за пределами объекта имущества, а затем

выращиваться на данном объекте.

Животные могут выращиваться для конечного потребления или для увеличения поголовья. Корма для животных могут производиться на объекте имущества, ввозиться извне или поставляться из обоих источников.

Объекты имущества, используемые для производства и откорма поголовья, имеют значительные капитальные вложения в структурные улучшения (выгульные площадки, укрытия для скота, сараи и разделительные ограждения) и поголовье, которые в зависимости от законов и положений местного законодательства могут подлежать или не подлежать амортизации.

2.8. Сельскохозяйственное имущество, используемое для выращивания неплодовых деревьев, которые подлежат выкорчевыванию через продолжительные периоды роста (длительностью от 10 до 20 и более лет), представлено в *лесном хозяйстве (на лесистых участках)*. Такие объекты следует считать объектами сельскохозяйственного имущества, поскольку они дают урожай, т.е. лес, хотя этот урожай и требует долговременного цикла роста (см. также «постоянные насаждения»).

К сельскохозяйственному имуществу следует отнести и *многолетние насаждения* – плодовые и ягодные культуры, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или цикла, ориентированного на одну культуру. Примерами являются виноградники или фруктовые сады. Эти типы объектов имущества могут иметь значительные капитальные инвестиции в посадки, которые представляют собой амортизируемый актив.

2.9. Орошаемые земли, используемые для производства культур или фуража для скота, которые требуют применения воды, отличной от естественных осадков в виде дождя называются *фермами с орошаемым (ирригационным) земледелием, или землями орошаемого растениеводства*. Объекты, не имеющие иных источников орошения помимо естественных осадков, называются *сельскохозяйственными объектами на сухой земле*.

2.10. Объекты имущества специального назначения, которые не приносят урожая, а используются для обработки, переработки или хранения урожая после уборки, включаются в группу *специализированных объектов сельскохозяйственного имущества*. Эти объекты часто включают небольшой земельный участок, который застроен структурными улучшениями (зерновыми элеваторами) и занят оборудованием (подъемными машинами). Некоторые объекты могут также классифицироваться как объекты специального назначения в силу природы выращиваемой на них продукции. Такими примерами являются *овощеводческие фермы, птицеводческие фермы, фермы, которые производят сертифицированные семена зерновых или выращивают цветы, а также конюшни для разведения или тренировки скаковых лошадей*.

2.11. Кроме организаций, обладающих *биологическими активами* – живыми существами или растениями и обеспечивающих производство продуктов, к *сельскохозяйственным* относятся также организации, осуществляющие биологическую трансформацию биологических активов для целей их последующей продажи, а также для превращения в сельскохозяйственную продукцию или в дополнительные биологические активы (см. МСФО 41 «Сельское хозяйство», п. 5).

Сельскохозяйственная организация, во владении которой находятся все или часть операций по производству или продаже на рынке своих продуктов и/или товаров, именуется *интегрированной единицей*.

3. Содержание задания на оценку

3.1. В дополнение к минимальным требованиям РСО 1.3, при оценке сельскохозяйственной собственности должны быть записаны в задании на оценку и конкретно рассмотрены требования, представленные ниже.

г) *Идентификация оцениваемого актива или обязательства.*

Когда проводится оценка объекта сельскохозяйственной собственности, который может включать элементы, не являющиеся недвижимой собственностью, такие как домашний скот, собранный урожай и оборудование, оценщику нужно понять, когда зерно или другие товары остаются недвижимой собственностью, а когда они становятся движимой собственностью. Например, древесина является частью недвижимой собственности при выращивании деревьев на земле, но становится движимой собственностью после того, как деревья срубят.

е) *База или базы стоимости.* В качестве основополагающей базы оценки сельскохозяйственной собственности должна быть признана рыночная стоимость - для тех типов объектов, по которым имеются рыночные данные о сделках купли-продажи. Для финансовой отчетности оценщик должен определить рыночную или справедливую стоимость в соответствии с требованиями МСФО (см. РСО 3.2). Там, где используются другие базы оценок, их следует отличать от базы рыночной стоимости. В частности, для типов объектов, слабо обращающихся или вовсе не представленных на региональном рынке, определяется справедливая стоимость. При определении справедливой и других стоимостей, отличных от рыночной, оценщик должен четко обосновать и показать отличие установленной стоимости от рыночной стоимости.

з) *Масштаб исследования,* и) *Характер и источник используемой информации.* Задание на оценку может содержать порядок и источники

получения информации, необходимой для проведения оценки. При отсутствии сведений об ограничениях в использовании и обременениях, а также экологического загрязнения сельскохозяйственных угодий, устанавливается, что стоимость объекта оценки определяется оценщиком исходя из предположения об отсутствии указанных ограничений, обременений и загрязнений, если в задании на оценку не указано иное.

4. Общие требования к организации оценки

4.1. Сельскохозяйственные объекты характеризуются различными формами производства продукции и методами работы. Эти объекты могут также представлять собой разнообразные сочетания земли, зданий, оборудования и плантаций культур. *Общепринятые понятия и принципы оценки* (PCO 1.1) могут быть применены к объектам сельскохозяйственной собственности в той же мере, что и к другим формам недвижимой собственности. Оценщик должен обладать компетентностью в оценке разнообразных активов, которые составляют данный объект собственности (см. PCO 1.4).

4.2. Оценщик должен понимать уникальную природу сельскохозяйственных производственных факторов, рынков продукции, практики производства и циклов на данном рынке.

4.2.1. В оценках сельскохозяйственных объектов физический и связанный с окружающей средой аспекты этих объектов приобретают особое значение. Сюда входят такие параметры, как климат, типы почвы и их продуктивная способность, наличие или отсутствие воды для орошения и возможности пастбищ для откорма скота. К внешним факторам, которые следует принимать во внимание, относятся наличие и адекватность средств, требуемых для обеспечения хранения, переработки и транспортировки продукции. Относительная важность этих факторов будет меняться в зависимости от типа сельского хозяйства, для которого это имущество пригодно или используется. Оценщику нужно рассматривать как внутренние, так и внешние факторы при определении того, какой класс сельскохозяйственного использования в наибольшей степени подходит для данной собственности.

4.2.2. В соответствии с определением рыночной (и справедливой) стоимости, всегда следует проводить анализ с целью выбора наиболее эффективного варианта использования, для того чтобы оправдать целесообразность продолжения текущего сельскохозяйственного использования, особенно тогда, когда представляется более приемлемым иное использование земли (например, для целей застройки, когда вблизи находится растущее городское или загородное поселение) или определить, следует ли продолжать данное конкретное сельскохозяйственное использование.

4.2.3. Там, где оценщик получил конкретное указание не учитывать варианты использования, отличные от текущего сельскохозяйственного использования, результирующая оценка будет показывать рыночную (или справедливую) стоимость имущества в текущем использовании, и это обстоятельство следует раскрыть в отчете.

4.3. Расчет устойчивого дохода должен основываться на характере и динамике урожайности и циклах на данном рынке. Денежный поток от реализации объектов сельскохозяйственной собственности обуславливается такими факторами, как цикличность производства, характерная для данного типа собственности, и внешними циклическими силами, которые наблюдаются на рынке продукции. Оценщик должен разбираться в воздействии этих циклов на денежные потоки. Оценка объекта должна основываться на устойчивой структуре доходов, согласующихся с циклами производства, характерными для региона, в котором находится объект.

4.4. Оценщик объекта сельскохозяйственного назначения, имеющего различные физические составляющие или классы сельскохозяйственного использования, должен ясно указать в отчете, является ли стоимость каждой составляющей объекта или способа его использования их стоимостным вкладом как части всего объекта, или стоимостью как отдельной независимо существующей субстанции.

4.4.1. Различные составляющие всей сельскохозяйственной собственности могут иметь свою стоимость, которая оказывается больше или меньше их стоимости как части целого. Оценщику следует выяснить, должна ли каждая составляющая оцениваться в индивидуальном порядке или как часть в составе всего объекта.

4.4.2. Объектами сельскохозяйственной собственности, в зависимости от решения организации или вследствие различающихся природных условий, можно управлять с целью обеспечения одновременного производства более чем одного типа продукции. При оценке сельскохозяйственных объектов, на которых в разное время возделываются или убираются культуры более чем одной сельскохозяйственной категории, стоимость собственности при возделывании культур каждой сельскохозяйственной категории должна основываться на ее вкладе в полную стоимость собственности, а не представлять собой индивидуальную стоимость лишь при данном использовании.

4.4.3. Для сельскохозяйственного использования природных ресурсов могут потребоваться обширные строительные улучшения, например хлева, силосные башни, доильные установки. Хотя такие улучшения и требуются для надлежащей эксплуатации объекта, они часто являются вторичными по

отношению к основному активу в форме земли, лесов и водоемов. Их стоимость должна основываться на их вкладе в полную стоимость собственности вне зависимости от затрат на них или их иной меры. Как правило, такие улучшения имеют стоимость в использовании, т.е. величину их вклада в стоимость предприятия/организации. В тех случаях, когда требуется распределить стоимость между активами, такое распределение не следует использовать для определения показателя индивидуальной стоимости улучшений как отдельных активов.

5. Порядок определения стоимости земельных участков

5.1. Устанавливается следующий порядок определения оценщиком рыночной (или справедливой) стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения:

5.1.1. сбор и анализ данных для проведения оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения;

5.1.2. группировка земель сельскохозяйственного назначения внутри оцениваемого земельного участка в соответствии с классификацией земель для целей оценки, представленной выше в разделах 2 и 3;

- определение площади отдельных земельных участков (обособленных частей земельного участка, являющегося землевладением) и характеристик улучшений, отнесенных к каждой группе и к каждой подгруппе объектов оценки;

- выбор наиболее подходящих методов определения рыночной или справедливой стоимости земель и улучшений;

- проведение расчетов и определение удельного показателя рыночной (справедливой) стоимости для каждой оценочной группы и (или) подгруппы объектов;

- определение искомой стоимости объекта в целом.

5.2. Сбор данных о земельных участках сельскохозяйственного назначения целесообразно проводить в границах субъекта Российской Федерации для каждого муниципального района, а также для отдельных землевладений, используемых на правах собственности или аренды товаропроизводителями и их группами. Указанные землевладения целесообразно группировать по их размерам, уровню оснащенности (интенсификации) производства, специализации хозяйства.

При этом к числу обязательных должны относиться следующие сведения:

- кадастровый номер земельного участка;

- данные о местоположении участка (его адрес);

- наименование собственника, землевладельца, и (или) землепользователя земельного участка;

- юридические права на земельный участок;

- общая площадь земельного участка и его частей, отражающих структуру землевладения в соответствии с проведенной оценочной классификацией;

- площади каждой из оценочных групп и/или подгрупп земель в границах оцениваемого земельного участка;
- количественные и качественные характеристики почв/угодий;
- правовые режимы использования земли и ограничения в использовании, установленные природоохранным, водным и иным законодательством (если такие ограничения имеются);
- ситуационный план;
- почвенная и оценочно-кадастровая карта земельного участка (если таковые имеются в наличии);
- топографическое описание участка;
- данные почвенных обследований;
- наиболее типичный севооборот на посевных землях;
- тип специализации и форма организации сельскохозяйственного предприятия, использующего оцениваемые земли;
- перечень основных товарных сельскохозяйственных культур в регионе;
- средние цены реализации основной продукции сельскохозяйственного производства;
- структура затрат на производство сельскохозяйственной продукции;
- себестоимость продукции животноводства, растениеводства, рыбоводства;
- условия налогообложения (местные льготы по налогу);
- произведенные улучшения (дренаж, поливные установки и др.);
- иные данные, необходимые для оценки.

5.3. Наименование и общая площадь земельного участка должны приниматься на основе данных Единого государственного реестра земель. Площади каждой из оценочных групп и/или подгрупп земель в границах земельного участка могут определяться на основе имеющейся землеустроительной документации, данных статистического учета (отчета по форме № 22 «Сведения о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям»), данных почвенных обследований и материалов классификации земель, содержащихся в Фонде данных землеустроительной документации, формируемом в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 г. № 514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» (далее – Фонд данных землеустроительной документации). Эти данные подлежат выборочной проверке при оценке земель сельскохозяйственного назначения с целью обнаружения возможных изменений на земельных участках к дате их оценки из-за природно-климатических условий или из-за хозяйственной деятельности человека - вырубке леса, пересыхания озера, самовольной застройки участка и т.п.

5.4. Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения может определяться:

5.4.1. методом сравнительного анализа рыночных сделок купли-продажи участков, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению оцениваемого участка;

5.4.2. методами капитализации чистого дохода, полученного от использования земли - методом прямой капитализации или методом капитализации этого дохода по норме отдачи на капитал (с применением техники непосредственного дисконтирования или модельных техник).

5.5. При отсутствии или при неразвитости рынка земель сельскохозяйственного назначения, при оценке продуктивных залежей, а также при появлении необходимости выборочной поверки результатов применения методов, поименованных выше, рыночная стоимость земельного участка оценивается с использованием метода предполагаемого использования участка (для нужд сельского хозяйства).

В случае, если расчетная величина рыночной стоимости, полученная одним из методов капитализации доходов или методом предполагаемого использования, окажется равной нулю или меньше нуля, оцениваемый участок надлежит отнести ко второй группе («непродуктивные земли»).

5.6. При оценке рыночной стоимости земельного участка методами доходного подхода надлежит капитализировать чистый доход, приходящийся на землю, который будет ежегодно поступать:

-от сдачи земли в аренду на рыночных условиях (этот тип дохода будем именовать арендным, при его расчетах не используются ставки аренды земельных долей);

-от использования земли для производства продукции, т.е. товарных культур - при их чередовании в соответствии со сложившимся в данной местности типичным севооборотом, а также животноводческой продукции и продукции, получаемой от замкнутых водоемов, лесов, древесно-кустарниковой растительности, или

-от производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции в зданиях и сооружениях, размещенных на оцениваемом земельном участке.

5.7. Чистый доход от использования земли для производства продукции рассчитывается как разность между потенциальным валовым доходом и прогнозируемыми расходами (включая потери, вмененные издержки и обязательные отчисления). Потенциальный валовой доход получается от производства (на оцениваемых землях) и реализации соответствующих видов продукции (своих для каждого оцениваемого участка) - при применении современных технологий производства и реализации. Этот доход можно

определить как произведение урожайности на рыночную цену сельскохозяйственной продукции, сложившуюся на дату ее выпуска.

5.7.1. Урожайность сельскохозяйственной продукции может определяться приближенно на основе показателя средней (за последние 5 лет) урожайности этой продукции в типичных хозяйствах на почвах аналогичного качества при применении современной агротехники и при современном уровне интенсивности земледелия. Для целей расчета урожайности целесообразно проводить группировку хозяйств по уровню обеспеченности техникой, размерам хозяйств и формам организации.

5.7.2. В случае необходимости более точного описания доходности сельскохозяйственных земель, следует иметь в виду, что необходимо учитывать цикличность и севообороты (нельзя закладывать в расчет доход от какой-то одной культуры каждый год, нельзя в первом году после даты оценки культуру назначать произвольно). Следует учитывать также чередование урожайных и неурожайных лет и соответствующие колебания цен (т.е. в неурожайный год будет меньший объем производства, но более высокие цены).

5.8. В состав прогнозируемых расходов включаются:

5.8.1. потери доходов из-за факторов, оказывающих влияние на транспортировку и сбыт сельскохозяйственной продукции (далее именуемых «потерями дохода») – оцениваются по средней разнице между расчетным доходом от производства продукции и объемом средств, полученных от реализации этой продукции для типичных хозяйств субъекта РФ, производящих данный вид продукции на почвах аналогичного качества, при применении современной агротехники и при современном уровне интенсивности земледелия;

5.8.2. издержки на производство и реализацию продукции:

- прогнозируемые прямые производственные расходы, включая фонд оплаты труда с обязательными отчислениями от этого фонда;

- прогнозируемые косвенные издержки – часть общепроизводственных и общехозяйственных затрат (управление, бухгалтерия, юристы и т.п.), приходящаяся на обслуживание оцениваемого участка;

- налоги (кроме налога на прибыль – капитализируются доходы до налогообложения), включая налоги на землю и на постройки (при их наличии);

- затраты на создание резервов оборотного капитала;

- прогнозируемая (средняя для региона) часть прибыли хозяйствующего субъекта, пользующегося оцениваемым участком земли, приходящаяся на менеджмент и труд, обеспечивающие производство (на оцениваемом участке) и реализацию сельскохозяйственной продукции соответствующего вида;

- в случае создания фондов возмещения капитала и дохода на капитал, вложенный в создание зданий, сооружений, иных построек, а также машин,

оборудования и транспортных средств, используемых при производстве и реализации соответствующих видов продукции, учитываются прогнозируемые обязательные годовые отчисления в эти фонды;

- при определении рыночной стоимости собственности для целей налогообложения дополнительно учитываются прогнозируемые выплаты по обслуживанию долговых обязательств хозяйствующего субъекта, пользующегося оцениваемым участком земли, по кредитам, обеспечивающим собственно производство продукции (не учитываются платежи по кредитам, предназначенным для приобретения основных фондов, т.к. при оценке этих объектов капитализируется полный чистый операционный доход от его использования общей нормой отдачи на капитал).

5.8.3. Годовые отчисления в фонды возмещения капитала и дохода на капитал, который планируется использовать при производстве и реализации продукции, рассчитываются путем умножения рыночной стоимости каждого из элементов (видов) основных фондов как капитала на характерный для этого элемента (вида) общий коэффициент капитализации. Рыночная стоимость упомянутых элементов капитала (построек и оборудования вспомогательного назначения, сельскохозяйственной техники и автотранспорта), используемых хозяйствующим субъектом в процессе производства и реализации продукции, оценивается методами, принятыми в оценке материальных активов действующего предприятия (формирование выборок однотипных объектов, выделение типичного объекта в каждой выборке, оценка рыночной стоимости типичного объекта, определение мультипликатора пересчета балансовой стоимости типичного объекта в его рыночную стоимость, умножение балансовой стоимости всех объектов выборки на найденную таким образом величину мультипликатора).

5.8.4. Величина общего коэффициента капитализации для каждого элемента (вида) капитала определяется модельной техникой метода капитализации доходов по норме отдачи на капитал, соответствующей рыночной ситуации, а величина нормы отдачи на капитал - техникой альтернативных инвестиций этого же метода.

В случае отсутствия данных, из которых можно было бы определить рыночно обоснованную величину общей нормы отдачи на капитал, можно воспользоваться тем, что общая норма отдачи на капитал определяется как средневзвешенная величина между ставкой процента по кредиту, получаемому под создание объекта оценки (нижняя граница возможных значений общей нормы отдачи), и нормами отдачи на собственный капитал, вложенный в этот объект. В частности, можно оценивать нормы отдачи для объекта по известным нормам отдачи для проектов с меньшей и большей рискованностью: для недвижимости – с ориентацией на среднюю для РФ ставку процента по кредиту под новое строительство, для машин и оборудования – по средним для РФ процентным ставкам долгосрочных кредитов для приобретения или лизинга машин и оборудования.

5.8.5. При использовании конкретного элемента (вида) капитала для производства и реализации продукции на нескольких оцениваемых участках земли, распределение годовых отчислений в фонды возмещения капитала и дохода на капитал между этими участками производится исходя из условия равенства доли отчисления от каждого участка доле дохода, получаемого в результате использования данного участка, в общем доходе, получаемом при использовании всех участков, обслуживаемых указанным элементом (видом) капитала.

5.8.6. Прогнозируемая часть прибыли хозяйствующего субъекта (далее «часть прибыли от бизнеса»), приходящаяся на средства, компенсирующие прямые и косвенные издержки на производство сельскохозяйственной продукции на оцениваемом участке и на реализацию этой продукции (средства, вложенные в производственный процесс), рассчитывается путем умножения суммы упомянутых издержек на среднюю для РФ (по ведущим коммерческим банкам) годовую процентную ставку по кредитам, предоставляемым сельскохозяйственным производителям на максимальные сроки. Здесь учитывается, что средства, затрачиваемые на покрытие прямых и косвенных издержек, в конце концов должны быть возвращены и принести прибыль.

5.8.7. Коэффициент капитализации, используемый для расчета рыночной стоимости земли методом прямой капитализации, определяется:

- расчетом средневзвешенной для субъекта РФ величины отношений чистого дохода, получаемого от земельных участков, аналогичных по своему качеству оцениваемому участку, к ценам продажи таких участков;

- использованием модельной техники метода капитализации доходов по норме отдачи на капитал, соответствующей ситуации на рынке земли (например, при росте доходности земли и цен на землю с прогнозируемым темпом по схеме сложных процентов используется модель Гордона).

5.8.8. При определении рыночной стоимости земельного участка методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал (техникой непосредственного дисконтирования, модельными техниками) или методом предполагаемого использования общая норма отдачи на капитал может - в первом приближении - приниматься равной средней для РФ годовой процентной ставке по кредитам, предоставляемым сельскохозяйственным производителям на максимальные сроки. При отсутствии информации о таких кредитах можно использовать процентные ставки по кредитам, предоставляемым юридическим лицам на максимальные сроки. Во всех расчетах норма отдачи на капитал определяется в номинальном выражении, так как рыночная и кадастровая стоимости рассчитываются в денежных единицах (ценах), включающих инфляционную составляющую.

6. Оценка продуктивных сельскохозяйственных земель

6.1. Оценка пашни

6.1.1. Если имеется информация о сдаче в аренду участков пашни частными собственниками, то удельный показатель рыночной стоимости для

объекта оценки определяется капитализацией удельного чистого дохода, равного рыночной ставке арендной платы за вычетом средних для субъекта РФ потерь от неплатежей арендаторов и налога на землю. Рыночная ставка арендной платы для объекта оценки находится методом сравнительного анализа данных о рыночных ставках арендной платы за аналогичные по качеству сельскохозяйственные угодья. При этом используются только те данные, которые формируются на вторичном рынке аналогичных угодий, расположенных в том же субъекте РФ. Ставки арендной платы, установленные органами власти, в расчетах не используются. Также не используются данные об арендной плате за земельные доли, не выделенные в натуре.

6.1.2. При определении рыночно обоснованной величины чистого дохода, генерируемого землей, допускается использование данных о рыночных ставках субаренды, если на рынке практикуется сдача в субаренду земли, арендованной у государства частным предпринимателем. В этом случае удельный показатель рыночной стоимости для объекта оценки определяется капитализацией удельного чистого дохода, равного рыночной ставке субаренды за вычетом ставки арендной платы, выплачиваемой арендатором арендодателю.

6.1.3. Если расчеты по арендной плате или расчеты за субаренду происходят натуральной продукцией, то величина платы за аренду и субаренду определяется как стоимость указанной продукции, пересчитанная в рыночных ценах.

6.2. При оценке пашни методом капитализации чистого дохода выполняется следующая последовательность действий:

6.2.1. собираются данные о размерах рыночной платы за аренду и за субаренду аналогичных по качеству сельскохозяйственных угодий, расположенных в том же субъекте РФ;

6.2.2. определяется рыночная арендная плата в расчете на единицу площади;

6.2.3. при использовании ставок субаренды определяются ставки арендной платы, установленные органами власти для первичной аренды земли;

6.2.4. определяется чистый доход от оцениваемого угодья в расчете на единицу площади;

6.2.5. определяется коэффициент капитализации для земли;

6.2.6. определяется удельный показатель рыночной (или справедливой) стоимости оцениваемого земельного участка путем деления удельного чистого дохода на коэффициент капитализации;

6.2.7. определяется рыночная (или справедливая) стоимость оцениваемого участка путем умножения удельного показателя указанной стоимости земли на площадь участка.

6.3. Оценка пашни методом капитализации чистого дохода, приходящегося на землю, обеспечивается определением чистого дохода от использования оцениваемого участка сельскохозяйственных угодий для

выращивания основных товарных культур с последующим делением этого дохода на коэффициент капитализации для земли. В процессе расчета определяется удельный чистый доход как чистый доход, отнесенный к единице площади оцениваемого участка.

6.3.1. Для проверки результатов расчета потенциального валового дохода и оценки потерь дохода осуществляется выборочная проверка средних за несколько (не менее пяти) лет показателей урожайности в нескольких (не менее трех) хозяйствах региона, выращивающих аналогичную продукцию на почвах аналогичного качества при применении современной агротехники.

6.3.2. В качестве рыночных цен используются прогнозируемые средние цены реализации единицы продукции ведущей товарной культуры или прогнозируемая усредненная цена по группам однородных культур на наиболее доступных рынках сбыта, то есть в ближайших местах реализации сельскохозяйственной продукции.

6.3.3. Если в оцениваемом хозяйстве товарными являются несколько культур, то чистый доход целесообразно определять как величину, средневзвешенную из чистых доходов, полученных от разных культур, но с учетом того, что часть времени земля проводит под парами или нетоварными культурами, необходимыми для восстановления плодородия почвы, и требует только расходов. При оценке средневзвешенной величины в качестве весовых коэффициентов можно использовать долю площади, занятой каждой культурой в общей площади пашни, при оптимальной структуре посевных площадей и сложившейся системе севооборота.

6.3.4. Оптимальная структура посевных площадей определяется, исходя из наиболее типичного севооборота для данной местности, который обуславливает принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земли в сельском хозяйстве. Потенциальный валовой доход должен прогнозироваться при условии целесообразной смены выращиваемых культур, с учетом практики севооборота в лучших хозяйствах в среднем за несколько лет. Культуру можно считать основной, если в структуре товарной продукции растениеводства она занимала в последние 5 лет в среднем не менее 70 процентов.

6.3.5. При прогнозировании издержек используются данные о типичных затратах на производство сельскохозяйственной продукции, сложившихся в субъекте РФ, в котором размещаются оцениваемые земли.

6.4. При оценке пашни методом капитализации чистого дохода, приходящегося на землю, оценщиком выполняется следующая последовательность действий:

6.4.1. определяются основные товарные культуры и виды севооборотов, типичные для региона оценки;

6.4.2. прогнозируются цены на сельскохозяйственную продукцию;

6.4.3. прогнозируется потенциальная урожайность основных товарных культур, и оцениваются возможные потери дохода;

6.4.4. прогнозируются типичные, рыночно обоснованные издержки по производству основных товарных культур;

6.4.5.рассчитываются отчисления в фонд возмещения капитала и дохода на капитал, который будет использоваться для производства сельскохозяйственной продукции, а также «часть прибыли от бизнеса»;

6.4.6.определяется удельный (на единицу площади) чистый доход, приходящийся на землю;

6.4.7.определяется коэффициент капитализации для земли;

6.4.8.определяется удельный показатель рыночной (или справедливой) стоимости пашни как отношение удельного чистого дохода к коэффициенту капитализации;

6.4.9. определяется рыночная (или справедливая) стоимость оцениваемого участка путем умножения удельного показателя стоимости земли на площадь участка.

6.5. Оценка сенокосов. Сенокосы оцениваются методом капитализации арендного дохода и методом капитализации чистого дохода, приходящегося на землю.

6.5.1.При расчете потенциального валового дохода от сенокосов следует исходить из потенциальной урожайности кормовых культур, достижимой при прогрессивных технологиях ведения сельского хозяйства и при сложившейся системе севооборотов для культурных сенокосов в оцениваемом районе. В процессе оценки следует также учитывать степень доступности сенокосов и возможности получения реального дохода от них при имеющемся уровне инфраструктурного обустройства хозяйства (наличия подъездных путей, техники, трудовых ресурсов и других особенностей).

6.5.2.При оценке сенокосов методом капитализации чистого дохода, приходящегося на землю, оценщиком выполняется последовательность действий:

-определяются планируемые типы сенокоса и виды получаемой продукции;

-для сеяных сенокосов с севооборотами многолетних трав определяются планируемые виды севооборотов, типичные для региона оценки;

-прогнозируются цены сельскохозяйственной продукции;

-прогнозируется потенциальная продуктивность сенокосов, а также возможные потери дохода;

-прогнозируются издержки по производству продукции на основе сведений об издержках такого вида в типичных хозяйствах субъекта РФ;

-рассчитываются отчисления в фонд возмещения капитала и дохода на капитал, планируемого к использованию для производства сельскохозяйственной продукции, а также ожидаемая «часть прибыли от бизнеса»;

-определяется коэффициент капитализации для земли;

-определяется удельный показатель рыночной стоимости сенокоса как отношение удельного чистого дохода к коэффициенту капитализации;

- определяется рыночная (или справедливая) стоимость оцениваемого участка путем умножения удельного показателя стоимости земли на площадь участка.

6.6. Оценка пастбищ

6.6.1. Пастбища оцениваются методом капитализации арендного дохода и методом капитализации чистого дохода, приходящегося на землю.

6.6.2. При оценке пастбищ потенциальный валовой доход определяется на основе прогнозов о производстве основной животноводческой продукции в расчете на гектар, ограниченном допустимыми нагрузками на пастбища (нормами выпаса). Производство основной животноводческой продукции определяется потенциальной продуктивностью скота, достижимой в животноводстве.

6.6.3. При оценке пастбищ методом капитализации чистого дохода, приходящегося на землю, оценщиком выполняется следующая последовательность действий:

-определяются тип пастбища и получаемая животноводческая продукция;

-прогнозируются цены на сельскохозяйственную продукцию;

-прогнозируется потенциальная продуктивность пастбищ по выходу животноводческой продукции с оценкой возможных потерь, связанных со снижением урожайности или доступности пастбищ;

-прогнозируются издержки по производству животноводческой продукции на основе сведений об издержках такого вида в типичных хозяйствах субъекта РФ;

-рассчитываются отчисления в фонд возмещения капитала и дохода на капитал, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, а также «часть прибыли от бизнеса»;

-определяется коэффициент капитализации для земли;

-определяется удельный показатель рыночной стоимости пастбища как отношение удельного чистого дохода к коэффициенту капитализации;

- определяется рыночная (или справедливая) стоимость оцениваемого участка путем умножения удельного показателя стоимости земли на площадь участка.

6.7. Оценка продуктивных насаждений

6.7.1. Для оценки земельных участков, занятых многолетними насаждениями, наиболее применимым является метод капитализации доходов нормой отдачи на капитал. Это связано с тем, что доходы от многолетних насаждений формируются неравномерно:

-доход от урожая возникает только через определенный срок после создания плантации и поступает в течение продуктивного жизненного цикла, уменьшаясь в конце срока существования насаждений;

-существует неравномерность получения дохода по годам из-за периодичности плодоношения;

-в конце периода плодоношения требуется обновление плантации.

6.7.2. При определении дохода от многолетних насаждений требуется учитывать общий период плодоношения, соответствующий продуктивному жизненному циклу, и среднюю урожайность плодово-ягодной продукции, получаемую при использовании современной агротехники. Затраты на получение продукции определяются всеми расходами, связанными с созданием плантации, включая расходы на создание и содержание объектов инфраструктуры, на уход за многолетними насаждениями, на обновление плантации после завершения плодоношения.

6.7.3. Показатель чистой приведенной стоимости денежных потоков от реализации продукции с начала создания или обновления плантации (сада, ягодника, виноградника и др.) до момента завершения промышленного плодоношения с учетом стоимости реверсии будет характеризовать рыночную стоимость земли под многолетними насаждениями.

6.8. Оценка земель, занятых продуктивными лесами

6.8.1. Земли, занятые лесами и древесно-кустарниковой растительностью, которую можно использовать для получения товарной продукции, оцениваются методом капитализации арендного дохода и методом капитализации чистого дохода, приходящегося на землю.

6.8.2. Рыночная стоимость земли, занятой лесами, может быть определена методом капитализации арендного дохода, если эти леса сдаются в аренду для осуществления рекреационной, туристической, охотничьей и иной деятельности, не связанной с заготовкой леса.

6.8.3. При оценке земли методом капитализации чистого дохода, приходящегося на землю, потенциальный валовой доход определяется как произведение годового объема товарной продукции, которую можно получить при лесозаготовке, на рыночную цену данной продукции. При этом учитываемая в расчетах фактическая лесосека не может превышать расчетной лесосеки. Возможные потери планируемого дохода определяются на основе анализа средних за несколько лет показателей доходности лесозаготовительных предприятий субъекта РФ. В качестве издержек используются затраты на лесозаготовку.

6.8.4. Рыночная стоимость земли, занятой лесами, имеющими товарное значение, может быть определена на дату оценки в абсолютном выражении без капитализации доходов путем пересчета рыночной стоимости объекта, приравненной цене растущего товарного леса, за вычетом: возможных потерь продукции при заготовке и транспортировке, издержек по заготовке товарного леса, отчислений в фонды возмещения и дохода на капитал, соответствующей «части прибыли от бизнеса» и затрат на посадку молодых деревьев.

6.9. Оценка земель, занятых продуктивными водоемами

6.9.1. Земли, занятые замкнутыми водоемами, используемыми для производства товарной продукции, оцениваются методом капитализации

арендного дохода и методом капитализации чистого дохода от выращивания и реализации рыбы. При этом удельный чистый доход рассчитывается на единицу площади замкнутого водоема, включая прибрежную полосу шириной, нормируемой Водным Кодексом и (или) условиями производства рыбной продукции.

6.9.2. Рыночная стоимость земли, занятой водоемами, может быть определена методом капитализации арендного дохода, если эти водоемы сдаются в аренду для осуществления рекреационной, туристической, охотничьей и иной деятельности, не связанной с производством товарных продуктов из флоры и фауны водоема.

6.9.3. При оценке водоема методом капитализации чистого дохода от выращивания и реализации рыбы потенциальный валовой доход определяется как произведение продуктивности водоема (количество рыбы, которую можно вырастить и реализовать), используемого наилучшим и наиболее эффективным способом, на рыночную цену получаемой продукции. Потери дохода, связанные с климатическими, экологическими и инфраструктурными проблемами, производственные издержки, отчисления на возмещение капитала и доход на капитал, а также «часть прибыли от бизнеса» оцениваются на основе анализа доходности хозяйств субъекта РФ, специализирующихся на выращивании и реализации рыбной продукции.

7. Оценка продуктивных залежей

Рыночная стоимость продуктивных залежей оценивается методом предполагаемого использования, с учетом расходов на восстановление, мелиорацию земель, а также иных расходов, требующихся для доведения данных земель до уровня пашни, сенокоса или пастбища (выбор варианта определяется принципом наилучшего и наиболее эффективного использования земли).

8. Определение рыночной стоимости непродуктивных земель.

Для данной категории земель рыночная стоимость определяется только в случае появления возможности изменения их функционального назначения. Непродуктивные земли в текущем использовании не оцениваются, так как не приносят дохода, поэтому показателям стоимости непродуктивных земель присваивается нулевое значение.

9. Оценка земель, занятых постройками

9.1. Определение удельных показателей рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к третьей группе, предполагает следующую последовательность действий:

- группировка земельных участков, занятых постройками одного типа, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, включая коровники, силосные башни, элеваторы, автотранспортные хозяйства и др. (далее – земельных участков, занятых постройками);

- выбор участков, занятых постройками, типичными для каждой из групп;

- определение рыночной стоимости типичных земельных участков, занятых однотипными постройками;

- определение удельных показателей рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к третьей группе.

9.2. Группировка земельных участков, занятых постройками, предполагает следующую последовательность действий:

- определение перечня факторов, от которых зависит рыночная стоимость недвижимости и которые должны учитываться при группировке участков, занятых постройками;

- описание частей земельных участков, занятых постройками, с учетом и анализом факторов группировки;

- объединение земельных участков, занятых постройками, в группы на основе схожести характеристик, установленных в процессе анализа.

9.3. Определение рыночной стоимости типичных земельных участков, занятых постройками, может проводиться следующим образом:

- земельные участки, на которых размещаются постройки вспомогательного назначения, не предназначенные для получения дохода, оцениваются по стоимости сельскохозяйственных угодий соответствующего назначения, расположенных рядом с этими участками;

- земельные участки в составе объектов производственного назначения, оцениваются в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

9.4. Определение удельных показателей рыночной стоимости типичных земельных участков, занятых постройками производственного назначения, осуществляется путем деления рыночной стоимости типичных земельных участков, занятых такими постройками, на их площадь.

9.5. Определение рыночной стоимости земельных участков, занятых постройками, объединенных в одну группу, осуществляется путем умножения удельного показателя рыночной стоимости типичного земельного участка, занятого этими постройками, на площадь оцениваемого земельного участка.

10. Оценка земельного участка в целом

Рыночная (справедливая или кадастровая) стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения в целом определяется путем суммирования удельных показателей рыночной (справедливой или кадастровой) стоимости земель сельскохозяйственного назначения каждой группы, умноженных на площадь, занимаемой этой группой земель в границах земельного участка.

11. Составление отчета об оценке

11.1. В дополнение к минимальным требованиям ФСО 1.3, отчет об оценке

объекта сельскохозяйственной собственности должен содержать ответы на дополнительные требования задания на оценку, представленные здесь в разделе 3.

12. Дата вступления в силу

12.1. Настоящие правила оценки вступили в силу.. 2014 г.

ПО 1.4. Оценка недвижимости, связанной с бизнесом

<u>Содержание</u>	<u>Страницы</u>
1. Общие положения.....	181
2. Объекты и назначение оценки.....	181
3. Содержание задания на оценку.....	183
4. Подходы к оценке.....	184
5. Сравнительный подход.....	184
6. Доходный подход.....	184
7. Составление отчета об оценке.....	185
8. Дата вступления в силу.....	185

1. Общие положения

1.1. Данный документ описывает подходы к оценке интересов собственности в зданиях, специально предназначенных для конкретного вида предпринимательской деятельности. Представленные здесь правила не могут быть применены к оценке какого-либо бизнеса в ограниченном пространстве. К оценке объектов собственности, связанных с бизнесом (объектов ССБ), применимы стандарты РСО 1.2 и РСО 2.1.

1.2. Настоящие правила касаются оценки объектов ССБ как функционирующих активов, а также указания по распределению стоимости этих объектов между их основными компонентами для целей начисления амортизации и целей налогообложения.

1.3. Если оценка предназначена для определения стоимости всего предприятия, то все упомянутые элементы должны быть оценены со ссылкой на правила РСО 2.4 *Оценка бизнеса и интересов в бизнесе*.

1.4. В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) объекты ССБ так же, как и другие категории недвижимого имущества, могут отражаться в балансе организации как по затратам на их создание/приобретение (историческим затратам), так и по справедливой стоимости (см. МСО 2011).

2. Объекты и назначение оценки

2.1. Недвижимая собственность, связанная с бизнесом, представляет собой обособленное имущество в совокупности с имущественными правами и элементами бизнеса (гостиницы, автозаправочные станции, рестораны казино, кинотеатры и театры).

2.2. Существенной характеристикой этого типа объектов собственности является то, что они были разработаны или адаптированы для конкретного применения, и вследствие отсутствия широких возможностей для вариаций назначения объекта стоимость имущественного интереса в нем, как правило, неразрывно связана с доходами, которые владелец может надеяться получать от использования объекта оценки для предназначенного для него вида бизнеса.

2.3. Объекты ССБ включают не только землю и строения, но также принадлежности и оборудование (мебель, элементы интерьера, оборудование, складские помещения) и компоненты бизнеса, состоящие из нематериальных активов, в том числе лицензии, разрешения и передаваемый гудвилл.

2.4. Объект ССБ обычно переходит на рынке от одного владельца к другому без приостановки своей деятельности. Еще одной особенностью является то, что право собственности на имущественный интерес часто передается как часть продажи бизнеса в целом, занимающего весь объект собственности, и этот интерес в данном стандарте именуется «оперативной составляющей».

Объекты ССБ в силу своей природы обычно являются специальными активами, предназначенными для определенного использования. Изменение рыночных условий в рамках всей отрасли или вследствие конкуренции на местном рынке либо иных причин может оказать существенное влияние на их стоимость.

2.5. Стоимость такого типа собственности отражает его предпринимательский потенциал, а не фактический уровень бизнеса в существующем объекте. Принимаемый уровень бизнеса предполагает то, что для такой собственности может быть найден достаточно эффективный оператор, т. е. типичный участник рынка.

2.6. Объекты ССБ считаются отдельными предприятиями и обычно оцениваются на основании их возможной *прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации материальных и нематериальных активов (ЕБИТДА)*, скорректированной таким образом, чтобы отразить характер бизнеса достаточно эффективного управляющего, с использованием метода ДДП или путем применения ставки капитализации к упомянутому выше значению ЕБИТДА.

2.7. Необходимо проводить различие между стоимостью собственности как актива, связанного с бизнесом, и стоимостью прав собственности на сам бизнес. Оценщик объектов ССБ должен обладать достаточными знаниями о конкретной рыночной нише, что позволит ему судить о достижимом потенциале объекта, а также знаниями, необходимыми для определения стоимости отдельных компонентов объектов ССБ.

2.8. При проведении оценки для целей финансовой отчетности, для целей налогообложения имущества или, если необходимо, для целей имущественного кредитования может потребоваться, чтобы заключение об оценке приводилось поэлементно, с тем чтобы отразить различные компоненты активов, составляющие объект ССБ. Этими компонентами в объектах ССБ обычно являются: земля, строения, принадлежности и отделка (мебель, принадлежности и оборудование), в т.ч. программное обеспечение, товарно-материальные запасы, которые могут включаться или не включаться (это следует раскрыть в отчете), нематериальные активы, в том числе и передаваемый гудвилл, любые лицензии и разрешения, необходимые для торговли.

2.8.2. Такие элементы, как (чистый) оборотный капитал и долг должны учитываться при оценке собственного капитала бизнеса (организации), однако в оценках ССБ размер собственного капитала не определяется, хотя объекты ССБ и могут являться составной частью бизнеса (организации).

2.8.3. Определение индивидуальных стоимостей отдельных компонентов объекта ССБ осуществляется путем распределения общей стоимости объекта между этими компонентами, за исключением тех случаев, когда наличие прямых рыночных свидетельств об одном или нескольких компонентах позволяет определить стоимость этих компонентов, не прибегая к процедуре распределения общей стоимости объекта ССБ между этими компонентами.

3. Содержание задания на оценку.

3

.1. В дополнение к минимальным требованиям РСО1.3, при оценке ССБ должны быть записаны в задании на оценку и конкретно рассмотрены требования, представленные ниже.

г) *Идентификация актива или обязательства, подлежащего оценке.*

Активы, подлежащие оценке, должны быть четко определены, включая имущественные интересы, отличные от интересов недвижимой собственности, но являющиеся частью подразделения (мебель, оборудование, инвентарь, лицензии и разрешения), которые должны быть либо включены в оценку, либо исключены из нее, но в предположении об их

присутствии на объекте, или исключены и не считаются присутствующими на объекте.

ж) *Масштабы исследования*, з) *Характер и источник информации*

Источники информации о текущих и исторических уровнях бизнеса и финансовых сведений должны быть подтверждены вместе с обязанностью оценщика провести исследования или обеспечить проверку.

и) *Предположения и некоторые специальные предположения*

Если собственность осуществляет предпринимательскую функцию и как ожидается, это будет продолжаться и далее, логично сделать предположение, что интерес в собственности следует оценить как часть полностью оборудованного оперативного подразделения, которое будет либо продолжать бизнес, либо будет способно обеспечить этот бизнес.

Примеры специальных предположений:

- в случае, если собственность предназначена не для бизнеса, например, объект находится на этапе разработки или бизнес недавно начался, специальными предположениями может быть принято, что на дату оценки достигаются определенный уровень показателей бизнеса;

- если цель оценки требует иллюстрации эффекта влияния на стоимость закрытия предприятия, то специальные предположения могут быть сделаны о том, что нынешний бизнес был закрыт, специальное оборудование удалено, и все необходимые лицензии или разрешения были недоступны для покупателя.

4. Подходы к оценке.

4.1. К оценке собственности, связанной с бизнесом, могут быть применены сравнительный и доходный подходы, описанные в РСО 1.2 и в РСО 2.1. Применение затратного подхода в этом случае, как правило, не является целесообразным.

4.2. Оценки объектов ССБ обычно основаны на допущении о том, что их функционирование будет осуществляться под руководством достаточно эффективного управляющего, который при этом будет пользоваться существующими лицензиями, товарными запасами, приспособлениями, принадлежностями и оборудованием, с учетом адекватного уровня чистого оборотного капитала. Стоимость рассматриваемой собственности, в том числе и передаваемый гудвилл, определяется исходя из устойчивого уровня бизнеса.

4.3. Если требуется, чтобы оценка проводилась на базе какого-либо иного допущения, оценщик должен сформулировать такое допущение в явном виде, раскрыв его в отчете об оценке. Несмотря на то, что фактически наблюдаемый уровень бизнеса может считаться устойчивым, следует вводить корректировки для того, чтобы исключить эффект нехарактерных доходов и расходов, основываясь на предположении, что бизнес осуществляется достаточно эффективным управляющим.

5. Сравнительный подход

5.1. При использовании сравнительного подхода следует иметь в виду материалы, представленные в РСО 2.1 *Оценка недвижимой собственности*. Дополнительные аспекты должны быть рассмотрены применительно к различным возможностям объектов сравнения и оцениваемого объекта по достижению должного уровня бизнеса. Т.к. этот вид собственности предназначен для конкретного вида бизнеса, основное влияние на стоимость часто будет оказывать предпринимательский потенциал в определенном месте, а не физические характеристики здания.

5.2. Два физически идентичных объекта могут иметь совершенно разные уровни потенциала в связи с особенностями их расположения. Сравнительный подход часто является менее надежным, чем доходный подход.

5.3. С целью установления общей базы для сравнения различных объектов имущества при разных менеджерах не следует принимать во внимание особый налоговый статус менеджера, его амортизационную политику, издержки привлечения заемных средств и инвестированный в бизнес капитал.

6. Доходный подход

6.1. Доходный подход применяется к объектам ССБ путем расчета суммы, которую достаточно эффективный оператор может позволить себе платить в качестве арендной платы за имущество - за вычетом операционных расходов (включая разумную величину вознаграждения оператора) из валового дохода, который может быть получен от объекта (см. РСО 3.4). Эта величина арендной платы может быть использована для расчета стоимости капитала имущественного интереса путем применения соответствующей ставки капитализации или путем использования ее в модели дисконтированных денежных потоков (см. РСО 2.1).

6.2. Если недвижимость в настоящее время и используется под бизнес, то фактические параметры реализации бизнеса текущим оператором могут быть

использованы в качестве отправной точки для оценки предпринимательского потенциала собственности. Однако из-за необходимости отражать уровень бизнеса, который может быть достигнут вполне эффективным оператором, могут потребоваться коррективы для отражения нетипичных доходов и расходов, например:

- для отражения дополнительных доходов, генерируемых за счет бренда или личной репутации оператора, которые не будут переданы покупателю интереса в собственности (прибыль, полученная сверх рыночных ожиданий, которую можно отнести на счет менеджера, в расчет не включается);

- для учета выгодных или невыгодных контрактов, которые не будут переданы покупателю интереса в собственности.

6.3. В случае вакантных помещений в собственности, связанной с бизнесом, или, если речь идет о новых объектах ССБ, которые планируются к созданию или находятся в стадии строительства, предпринимательский потенциал должен быть определен путем сравнения с показателями других аналогичных объектов собственности. В зависимости от цели оценки, это может быть необходимо для обеспечения оценки в специальном предположении, что определенный уровень оборота достигнут на дату оценки.

6.4. Хотя здания, связанные с бизнесом, по определению, предназначены для конкретных требований, связанных с этим бизнесом, может оказаться целесообразным перепроверить, не может ли земля иметь большую стоимость, если существующие здания перепрофилировать для альтернативного использования.

7. Составление отчета об оценке.

7.1. Отчет об оценке объекта ССБ должен содержать позиции, представленные в РСО 1.3.

8. Дата вступления в силу

8.1. Настоящие правила оценки вступили в силу....2014 г.

ПО 1.5. Оценка объектов исторической недвижимости

1. Общие положения.....	186
2. Историческая собственность как объект оценки.....	186
3. Факторы, влияющие на оценку исторического памятника.....	188
4. Содержание задания на оценку.....	189
5. Выбор варианта НЭИ и подходы к оценке.....	189
6. Сравнительный подход.....	191
7. Доходный подход.....	192
8. Затратный подход.....	192
9. Комбинированный подход.....	193
10. Составление отчета об оценке.....	195
11. Дата вступления в силу.....	195

1. Общие положения

1.1. Настоящий документ касается оценки объектов недвижимой собственности, которые имеют культурное и историческое значение. Он применим к оценке объектов исторической собственности как государственного, так и частного секторов, так как эти объекты характеризуются сопоставимыми культурными характеристиками и разделяют общие проблемы в отношении их восстановления и/или изменения. Но юридические и закрепленные законом охранные меры, относящиеся к частным и государственным объектам исторического наследия, другие ограничения по их использованию, внесению изменений и распоряжению, могут отличаться между собой.

2. Историческая собственность как объект оценки

2.1. Объект исторической собственности (исторический памятник) – это объект недвижимой собственности, признанный общественностью или официально утвержденный органом государственной власти как имеющий культурную или историческую ценность вследствие своей связи с неким историческим событием или периодом, принадлежности к архитектурному стилю или к культурному наследию народа. Типовые характеристики объекта исторической собственности включают:

- историческую, архитектурную и/или культурную ценность;
- предусмотренную законом защиту или правовую охрану такого объекта;
- ограничения в отношении эксплуатации, внесения изменений в объект и прав распоряжения таким объектом;
- согласно требованиям ряда юрисдикций, такой объект должен быть открыт для публичных посещений.

2.2. Термин «историческая собственность» употребляется в широком значении, включая в себя разнообразные виды недвижимой собственности. Некоторые исторические памятники могут быть восстановленными до своего первоначального состояния, другие – восстановленными частично (например, только фасад здания), третьи вообще не восстанавливаются. Под определение исторического памятника подпадают также объекты недвижимости, частично переделанные под современные стандарты (например, интерьеры помещений) и существенно модернизированные.

2.3. Глоссарий ЮНЕСКО¹ определяет культурное наследие и памятник культуры следующим образом:

«Культурное наследие. Известны три группы объектов:

а) монументы: произведения архитектуры, произведения монументальной скульптуры и живописи, сооружения или элементы сооружений, являющиеся археологическими находками, надписи, пещерные комплексы и объекты, обладающие совокупностью перечисленных черт, которые представляют собой выдающуюся универсальную ценность с точки зрения истории, искусства или науки;

б) архитектурные ансамбли: группы отдельно стоящих или соединенных между собой зданий, которые в силу своей архитектуры, единства или местонахождения и связи с ландшафтом представляют собой выдающуюся универсальную ценность с точки зрения истории, искусства или науки; и

в) выдающиеся места: объекты и зоны естественного или естественно-антропогенного происхождения, включая археологические места, которые представляют собой выдающуюся универсальную ценность с точки зрения истории, эстетики, этнологии или антропологии».²

«Памятник культуры – это объект недвижимой собственности, внесенный в список Всемирного Культурного и Природного Наследия на основании его соответствия, как минимум, одному из критериев для объектов культурного наследия и прохождения проверки на аутентичность».³

2.4. Вследствие своей культурной и экономической ценности историческая собственность может находиться под предусмотренной законом защитой или правовой охраной. Законодательством РФ введены меры по обеспечению охраны объектов исторического наследия – с защитой не только отдельных объектов, но также районов, представляющих особый архитектурный и

¹ ЮНЕСКО – Организация Объединённых Наций по вопросам образования, науки и культуры

² Конвенция об охране всемирного наследия, Ст. I, ЮНЕСКО, 1972 г.

³ Конвенция об охране всемирного наследия, Ст. II, ЮНЕСКО, 1972 г.

исторический интерес. При оценке объектов исторического имущества приходится учитывать обременения их ограничительными нормами законодательства по охране памятников (далее – «ограничения ГИОП» - государственной инспекции по охране памятников).

2.5. Существует список исторических зданий/наследия или реестр объектов исторической собственности, в котором публично регистрируются объекты исторической собственности – объекты наследия, исторический статус которых официально признается уполномоченными правительством органами по выявлению таких объектов и обеспечению их охраны. Указанные органы могут создаваться федеральным, региональным или муниципальными органами власти. Не все объекты исторического наследия обязательно перечислены в реестрах. Местные неправительственные исторические общества могут также определять объекты исторического имущества и вести частные списки или регистры исторического наследия, которые создают многие выгоды, избегая при этом правительственных ограничений.

3. Факторы, влияющие на оценку исторического памятника

3.1. Оценка исторического памятника требует изучения комплекса факторов, связанных со значением данного типа объектов, включая предусмотренную законом защиту и правовую охрану, под которой объект находится, различные ограничения в отношении их использования, внесения изменений и прав распоряжения таким объектом, а также возможные финансовые гранты и налоговые ставки или налоговые льготы для собственников такого объекта в соответствии с различными юрисдикциями.

3.2. При оценке исторического памятника необходимо учитывать специфические факторы, зависящие от характера такого памятника и цели оценки.

3.2.1. Затраты на восстановление и содержание объектов-памятников могут быть значительными, и такие затраты, в свою очередь, влияют на стоимость этих объектов. В некоторых ситуациях использование объектов исторического имущества ограничивается их восстановлением (реставрацией) для некоммерческого использования, в то время как в других случаях является допустимым их приспособление к некоторому иному, в том числе коммерческому, использованию.

3.2.2. Оценка исторического памятника осложняется спецификой строительных методов и материалов прошлого, эффективностью и характеристиками таких объектов на данный момент в сравнении с эквивалентными объектами современной недвижимости, целесообразностью методов, примененных при ремонте, реставрации, восстановлении или

реабилитации объектов, а также характером и сферой действия правовых и предусмотренных законом средств защиты, влияющих на объекты.

3.2.3. Правовые меры по защите исторического памятника могут налагать ограничения на его использование, интенсивность использования или внесение изменений в такой исторический памятник. В отношении земельного участка или места, на котором расположен исторический памятник, тоже возможно наложение ограничений по использованию. На общую стоимость исторического памятника влияют:

- ограничительные условия, применяемые к земельной собственности независимо от ее собственника;

- охранные обязательства, запрещающие внесение определенных физических изменений и, как правило, опирающиеся на состояние объекта на момент принятия такого ограничения или непосредственно после предложенной реставрации;

- охранные обязательства, регламентирующие будущее использование объекта в целях охраны незастроенной территории, ее естественных особенностей или условий обитания флоры и фауны.

3.3. Важным для оценки оказывается также наличие устанавливаемых государством стимулов сохранения для владельцев объектов исторического наследия, имеющих по преимуществу налоговый характер, которые способствуют восстановлению и обслуживанию таких объектов имущества. К примерам стимулов относятся:

3.3.1. освобождение от налогов на наследство для охраняемых объектов, завещаемых трастам наследия,

3.3.2. правительственные субсидии,

3.3.3. льготы по муниципальным налогам/сборам,

3.3.4. инвестиционные налоговые кредиты владельцам объектов исторического наследия,

3.3.5. приобретаемые права развития или вычеты, связанные с безвозмездной передачей охранного (консервационного) сервитута (обременения) некоммерческим организациям.

4. Содержание задания на оценку

4.1. Кроме минимальных требований, указанных в РСО 1.3, в задании на

оценку необходима также ссылка на дополнительные требования п. 3.0 данного документа и требования РСО 2.1.

5. Выбор варианта НЭИ и подходы к оценке объектов-памятников

5.1. В наборе элементов инфраструктуры, функционально необходимых населению, кроме коммерческих объектов должны быть представлены также объекты, являющиеся элементами культурной среды обитания, к которым относятся и памятники. С этой точки зрения принадлежность объекта к разряду памятников в анализе НЭИ и в оценке может и не быть обременением, если «памятниковая» функция является для него одной из основных. Более того, в ряде случаев такая принадлежность может стать фактором, увеличивающим привлекательность и доходность объекта – в сравнении с реализацией такой же функции в отсутствие «исторической принадлежности», что повлечет за собою увеличение рыночной стоимости объекта (и земли в его составе).

5.2. Все памятники условно можно разделить на две группы по степени обремененности: к первой группе следует отнести объекты, для которых «памятниковая» функция является единственной или основной (в том числе мемориальные квартиры и здания-музеи, специальные мемориальные сооружения), ко второй – объекты, для которых эта специальная функция является «спутной» (дополнительной) к разрешенному набору других функций, в том числе доходных.

5.2.1. В первом случае (в основном не доходное использование и бюджетное финансирование объектов) о рыночной стоимости речь может пойти только в том случае, если в обществе могут существовать типичные субъекты правоотношений, потенциально желающие в конкурентной борьбе между собою приобрести право собственности на такой «полностью обремененный» объект. Это может быть реализовано, например, для удовлетворения чувства гордости собственника знаменитого здания (с разрешенным узким набором бездоходных или мало доходных функций) или для повышения престижности бизнеса, реализуемого в комплексе объектов коммерческого назначения, «облагораживаемом» присутствием в ансамбле собственного памятника. В таком случае рыночную стоимость можно определить только затратным подходом с оценкой физического износа (о функциональном и внешнем устаревании говорить не приходится) и, возможно – если есть конкурс – с учетом прибыли проекта девелопмента, рассчитанной, например, исходя из нормы отдачи, типичной для коммерческих проектов с недвижимостью популярного функционального назначения (при втором типе мотивов – для функционального назначения коммерческих объектов ансамбля).

5.2.2. В случае, если «памятниковая» функция является не основной, а «спутной» (в прошлом коммерческое или жилое здание к моменту оценки

стало историческим памятником, охраняемым государством), можно ожидать появления гораздо большего числа потенциальных покупателей, планирующих приобретение объекта для извлечения прибыли, и можно надеяться на применимость всех трех подходов. В этом случае «памятниковое» обременение может снижать доходность объекта и его рыночную стоимость вследствие ограничения по выбору и способу реализации эффективных функций, а также из-за обременений в виде дополнительных расходов, связанных с особенностями упомянутой социально-значимой функции объекта (реставрация, специализированные ремонты элементов конструкций и отделки).

5.3. Особого внимания заслуживают часто встречающиеся случаи, когда обременение ГИОП касается только части здания (фасад, парадная лестница), не затрагивая части построек (пристройки или флигели во дворе) и свободных частей земельного участка. В таких случаях анализ с целью выбора наиболее эффективного варианта использования (НЭИ) и определение стоимости должны проводиться, в том числе и для земельного участка как свободного, лишь частично обремененного «памятниковой» функцией.

5.4. Отмеченное выше означает, что обременение ГИОП для объекта в целом имеет «историческую» природу и привнесено существенно постаревшим – физически и функционально – зданием, а не земельным участком, первоначально отведенным под полезную функцию. В отсутствие обременения существующей постройкой земельный участок мог бы быть востребованным под доходную функцию, соответствующую НЭИ. В связи с этим можно говорить о том, что «памятниковое» обременение приводит к потере стоимости объекта вследствие специфического (дополнительного к обычно рассматриваемым типам) внешнего устаревания, обусловленного развившимся со временем рассогласованием разрешенных в данном месте функций для свободного земельного участка и для улучшений, существующих на данном участке. Упомянутое рассогласование может привести к превышению суммарных потерь из-за износа и устаревания объекта над стоимостью воспроизводства строений, и, как следствие, к уменьшению стоимости всего объекта до величины, меньшей стоимости свободного земельного участка. Последнее означает, что в этом случае проявляется эффект «отрицательной стоимости улучшений», который может быть оценен в рамках техники остатка для строения (см. РСО 2.1).

5.5. Оценка объектов-памятников связана с необходимостью рассмотрения особых обстоятельств, имеющих отношение к характеру устаревших строительных методов и материалов, к текущей эффективности и функционированию таких объектов с точки зрения современных эквивалентных активов, к уместности методов, используемых для ремонта, восстановления, обновления или реабилитации данных объектов имущества,

а также к характеру и степени юридических и установленных законом охранных мер, которыми обладают рассматриваемые объекты-памятники.

5.6. При оценке объектов исторического наследия могут использоваться подходы на основе сравнения продаж, затрат и капитализации дохода. Выбор используемого подхода или подходов зависит от доступности данных, необходимых для применения того или иного подхода, но в согласовании результатов оценки, полученных при реализации этих подходов, предпочтение следует отдавать тому результату, который получен наиболее надежным из методов. Из последнего тезиса следует важность обоснования вывода о предпочтительности использования какого-либо подхода к оценке обремененного объекта:

-использование сравнительного подхода затруднено в связи с исключительной редкостью продаж объектов с такого рода обременениями;

-в доходном подходе непростой оказывается задача учета последствий влияния функциональных ограничений на доходность объектов и на увеличение премий за риски в составе норм отдачи;

-при использовании затратного подхода возникают трудности определения потерь стоимости, связанных с износом и устареванием.

6. Сравнительный подход

6.1.В случае применения сравнительного подхода исторический характер объекта может влиять на систему приоритетов, обычно применяемую к свойствам сравниваемых объектов. Особую важность имеет отбор сравниваемых объектов, наделенных историческими особенностями, близкими к особенностям оцениваемого исторического памятника. Критерии отбора сравниваемых объектов включают в себя архитектурный стиль, размеры объекта, конкретные культурные или исторические особенности объекта и сходство в расположении применительно к зонированию, разрешенным способам использования, правовой защите и количеству исторических памятников в данной зоне.

6.2.При применении сравнительного подхода может потребоваться внесение набора корректировок цен сделок с объектами сравнения. В числе факторов, учитываемых при корректировках – различия в расположении, затратах на реставрацию или реабилитацию либо в специфических видах обременения. Как правило, корректировки делаются в следующих случаях:

- когда реставрация или реабилитация оцениваемого объекта требуют затрат, не требующихся для объектов сравнения;

- когда специфические виды обременения оцениваемого объекта, такие как ограничительные условия или охранные обязательства, отличаются от видов обременения сравниваемых с ним объектов.

7. Доходный подход

7.1. Объекты исторической собственности, имеющие то или иное коммерческое использование, часто оцениваются посредством доходного подхода. Если выдающаяся архитектура и окружение исторического памятника способствуют его привлекательности как объекта, приносящего доход, и предполагается, что такое использование является наилучшим и наиболее эффективным использованием рассматриваемого объекта, оценка должна будет учесть следующее:

- всякая работа, которую предполагается провести для адаптации или обновления объекта-памятника, должна удовлетворять существующим требованиям по зонированию и ограничительным соглашениям;

- в случае, когда необходимо получить разрешение в отношении охраняемого здания, добиться исключения из правил зонирования и/или оформить заявление на отступление от строительного кодекса, следует принять во внимание время, необходимое для оформления таких документов;

- подход капитализации дохода должен рассмотреть эффективность приносящего доход оцениваемого объекта с точки зрения поступлений от арендной платы и/или коммерческого дохода, который может быть обеспечен таким объектом; следует учитывать дополнительные затраты, связанные с поддержанием состояния объекта, особенно те затраты, которые объясняются его функциональным устареванием, а также отчисления в любой требуемый фонд возмещения.

8. Затратный подход

8.1. При применении затратного подхода к оценке объектов-памятников оценщик должен рассмотреть, будут ли исторические особенности здания характеризоваться внутренне присущей им стоимостью на рынке для данного типа объектов.

8.1.1. Некоторые исторические здания будут обладать стоимостью лишь за счет того, что они обрели статус символа, - например, знаменитая галерея искусства, у которой здание является столь же важным или даже более важным, чем сама функция, которую оно выполняет. Другими словами, производственно-сервисный потенциал такого здания является неотделимым от его исторических характеристик. Современный эквивалент таких объектов

должен выражать либо затраты на создание точной копии, либо, если ее невозможно сделать по причине того, что исходные материалы или технологии строительства больше не доступны, затраты на современное здание со столь же высокими и выразительными характеристиками.

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

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

8.3. В условиях развивающегося рынка и малого числа продаж коммерческих объектов, для объектов с обременениями ГИОП затратный подход часто оказывается предпочтительнее доходного. Причина здесь в том, что в случае небольшой величины вклада стоимости земли и поправок на износ и устаревание в стоимость объекта, определяемой с использованием методов доходного подхода, последствия неточностей расчета доходов и норм отдачи, присущие доходному подходу, в затратном подходе сказываются существенно слабее. Однако при больших величинах поправок на внешнее и функциональное устаревание, определяемых с привлечением элементов метода капитализации доходов, точность результата, получаемого затратным подходом, оказывается аналогичной, а иногда и меньшей точности доходного подхода (при большей громоздкости процедур).

9. Комбинированный подход

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

9.2. Модель процесса, которую целесообразно применять при оценке объекта-памятника, должна учитывать весьма важную особенность, отличающую такие объекты от обычных коммерческих объектов: по условиям ГИОП строение в составе объекта-памятника никогда не должно амортизироваться до нуля, т.е. стоимость объекта в конце прогнозного периода должна быть всегда больше стоимости земельного участка. В рассматриваемом случае по условиям ГИОП физически и функционально «стареющий», но не «имеющий права» быть снесенным памятник подлежит капитальному ремонту (с реставрацией и с допустимой реконструкцией для частичного устранения «обычных» видов функционального устаревания) через каждые n лет.

Нынешний собственник объекта (государство), для которого определяется рыночная стоимость объекта-памятника, продаст этот объект с условием, по которому любой первичный покупатель и все другие будущие собственники будут обязаны обеспечивать соответствующие капиталовложения в реставрацию и ремонты объекта (бесконечно долго и, как минимум, один раз в n лет), поддерживая его в состоянии (или приводя его каждый раз в состояние) не хуже (а может быть и лучше) того, которое было при продаже.

9.3. Следует иметь в виду, что независимо от того, кто из участников сделки делает стартовый ремонт (продавец до сделки или покупатель после сделки), планируемый при оценке чистый операционный доход должен включать в себя суммы, обеспечивающие покупателю возврат капитала и доход на капитал (в результате – сумму, равную рыночной стоимости объекта). Это означает, что в расчете стоимости величина чистого операционного дохода должна соответствовать состоянию объекта до сделки с ним (в отремонтированном или в частично «изношенном» состоянии).

9.4. Если по условиям сделки покупатель дополнительно к сумме платежа по сделке купли-продажи после сделки должен потратить дополнительные средства на стартовый ремонт, то новая величина чистого операционного дохода должна будет включать сумму, дополнительную к той, которая планировалась без производства ремонта покупателем. В любом случае, по окончании упомянутого срока в n периодов сегодняшний покупатель, амортизируя актив до доступного уровня – обычно не хуже стартового состояния у продавца (но не до стоимости земли), может перепродать объект по цене, соответствующей этому новому (не хуже стартового) состоянию. Сегодняшний покупатель может, таким образом, завершить выгодный для себя инвестиционный цикл, предоставив возможность будущему собственнику повторить его с выгодой для себя, гарантируя тем самым экономическую основу для обеспечения продолжения жизни объекта-памятника.

9.5. В упомянутой модели рыночная стоимость определяется разностью величин текущей стоимости будущих доходов (в том числе и от реверсии) и расходов на строительно-реставрационные работы – в соответствии с рассмотренным в РСО 2.1 методом капитализации издержек и доходов. Этот метод опирается на единственно правомерную в данном случае *комбинированную* (затратно-доходную) *модель*, содержащую элементы доходного подхода (текущая стоимость будущих доходов) и затратного подхода (строительно-реставрационные расходы, частично покрывающие физический износ и функциональное устаревание строения). Из него следует, что в действительности при оценке объекта недвижимости, способного приносить доход, но обремененного ограничениями и обязательствами по дополнительным затратам на реставрацию и ремонт, могут возникнуть ситуации, при которых расчетная величина рыночной стоимости окажется отрицательной.

10. Составление отчета об оценке

10.1. Отчет об оценке объекта–памятника должен составляться в соответствии со стандартом РСО 1.3.

11. Дата вступления в силу.

11.1. Настоящие правила оценки вступили в силу2014г.

Приложение 1

Список материалов, использованных при разработке проекта НМДО

1. Международные стандарты оценки 2007 г. (МСО 2007), перевод с английского. Москва. Изд. РОО. 2008.
2. Международные стандарты оценки 2011 г. (МСО 2011), перевод с английского. Москва. Изд. РОО. 2013.
3. ФСО №1
4. ФСО №2
5. ФСО № 3
6. ФСО №4
7. ФСО №5
8. ФСО №6
9. 10. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд. «МКС». 2007.
10. Озеров Е.С. Нормативное обеспечение выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки при определении его рыночной стоимости. М. Имущественные отношения в РФ. №3, 2010.
<http://www.spbgpu-dreem.ru/rclub/research/rsrch.php>
11. Российские федеральные стандарты оценки. Проект Е.С.Озерова. СПбГПУ. 2011. <http://www.spbgpu-dreem.ru/normdoc/rfso2011.pdf>.
12. Е.С.Озеров. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб. Изд. «ООО Копи-Р Групп».2012.
13. Е.С.Озеров. Концептуальные основы нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности в РФ. СПб. 2013.
<http://appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3776>
14. Концепция совершенствования оценочной деятельности. Проект Е.С.Озерова. СПб. 2014. <http://www.spbgpu-dreem.ru/normdoc/concept.pdf>.

Перечень разрабатываемых документов

Российские стандарты оценки (РСО)

Часть 1. Общие стандарты

- РСО 1.1. Общие понятия и принципы оценки
- РСО 1.2. Виды стоимости и методология оценки
- РСО 1.3. Документальное сопровождение оценки
- РСО 1.4. Кодекс компетенции и этики оценщика

Часть 2. Базовые стандарты по группам объектов оценки

- РСО 2.1. Оценка недвижимой собственности (недвижимости)
- РСО 2.2. Оценка движимой собственности (движимого имущества)
- РСО 2.3. Оценка нематериальной собственности
- РСО 2.4. Оценка бизнеса организации и прав участия в нем

Часть 3. Предметные стандарты

- РСО 3.1. Оценка недвижимости для целей налогообложения
- РСО 3.2. Оценка активов и бизнеса для целей финансовой отчетности
- РСО 3.3. Оценка имущества для целей залога
- РСО 3.4. Оценка прав аренды недвижимости

Правила оценки (ПО)

1. Правила оценки недвижимой собственности (недвижимости)

- ПО 1.1. Оценка недвижимости при незавершенном строительстве
- ПО 1.2. Оценка недвижимости в добывающих отраслях
- ПО 1.3. Оценка сельскохозяйственной (биоресурсной) недвижимости
- ПО 1.4. Оценка недвижимости, связанной с бизнесом
- ПО 1.5. Оценка объектов исторической недвижимости

2. Правила оценки движимой собственности (движимого имущества)

- ПО 2.1. Оценка установок, машин и оборудования
- ПО 2.2. Оценка движимого (личного) имущества
- ПО 2.3. Оценка автотранспортных средств
- ПО 2.4. Оценка летательных аппаратов
- ПО 2.5. Оценка морских и речных судов

3. Правила оценки нематериальной собственности

- ПО 3.1. Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов

ПО 3.2. Оценка финансовых инструментов

ПО 3.3. Оценка финансовых активов и обязательств

4. Правила оценки бизнеса и ценных бумаг

ПО 4.1. Определение рыночной стоимости бизнеса (по отраслям):

ПО №4.2.1. Оценка предприятия топливно-энергетического комплекса

ПО №4.2.2. Оценка предприятия металлургической отрасли

ПО №4.2.3. Оценка предприятия машиностроения

ПО №4.2.4. Оценка строительной компании

ПО №4.2.4. Оценка транспортной компании

ПО №4.2.5. Оценка компании по добыче полезных ископаемых

ПО №4.2.....

ПО 4.2. Определение синергетической стоимости предприятия

ПО 4.3. Оценка акций и долей в уставном капитале

5. Управление качеством оценки

ПО 5.1. Учет неопределенности и рисков при оценке активов и

бизнеса

ПО 5.2. Правила и компьютерные технологии экспертизы отчета об

оценке активов и бизнеса

Методические рекомендации по оценке (МРО)

МРО 1. Определение инструментов капитализации доходов и издержек техникой экстракции

МРО 2. Применение техники капитализации (наращения) издержек

МРО 3. Применение техники дисконтирования денежных потоков

МРО 4. Применение техник сравнительного анализа сделок

МРО 5. Применение метода Монте-Карло при анализе рисков

МРО 6. Применение премий и скидок за уровень контроля при

оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

МРО 7. Применение метода массовой оценки объектов недвижимости