

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 2

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

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

Настоящий текст сверен с текстом Стандарта, опубликованным Международным Комитетом по Стандартам Оценки Имушества на английском языке. Стандарт вступил в The International Assets

Valuation Standards Committee,
12 Great George Street,
Parliament Square, London SW1P3AD.
Telephone: 071-222-7000;
Facsimile: 071-222-9430
силу 24 марта 1994 года. The International Assets
Valuation Standards Committee,
12 Great George Street,
Parliament Square, London SW1P3AD.
Telephone: 071-222-7000;
Facsimile: 071-222-9430

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

СТАНДАРТ 2

БАЗЫ ОЦЕНКИ, ОТЛИЧНЫЕ ОТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

1.0. Введение

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

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

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

2.0. Область применения

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

2.2. В МКСОИ Стандарте 3 Рыночная Стоимость рассматривается в качестве основы для финансовой отчетности. Стандарт 3 включает в себя Рыночную Стоимость при Существующем Использовании - особый случай Рыночной Стоимости, относящейся к недвижимости, производственным средствам и оборудованию, предназначенным для дальнейшего использования в том виде, как они использовались на дату оценки.

Несмотря на то, что эта ситуация противоречит общему принципу наиболее эффективного использования, ее следует рассматривать как особый случай, нежели как отступление от понятия Рыночной Стоимости.

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

3.0. Определения

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

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

3.3. Специализированная Собственность, Собственность специального назначения или специальной конструкции. Собственность, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями, и которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке помимо продажи ее в качестве части действующего предприятия. Несмотря на то, что многие сооружения, включая частные жилые дома, могут быть охарактеризованы как собственность "специального назначения", это определение в первую очередь приложимо к собственности, имеющей крайне ограниченный рынок либо вообще такового не имеющей; типичными примерами являются нефтеочистительные заводы, электростанции, судоремонтные заводы, специализированные производства, церкви, музеи, а также объекты собственности, имеющие специфическое местоположение для определенной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

3.8. Остаточная Стоимость Возмещения (ОСВ). ОСВ представляет собой метод оценки, основанный на расчете текущей Рыночной Стоимости земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затратами на возмещение (воспроизводство) улучшений за вычетом начислений на физический износ и всех соответствующих форм обесценения. Результат, являющийся нерыночным типом стоимости, называют Остаточной Стоимостью Возмещения. Он определяется потенциальной рентабельностью или потенциалом услуг, оказываемых предприятием.

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

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

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

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

3.13. Термины Бухгалтерского Учета.

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

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

3.13.3. Переоцененная Стоимость. Стоимость собственности, производственных средств и оборудования, установленная в результате оценки, как правило, проведенной квалифицированным Оценщиком.

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

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

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

4.0. Взаимосвязь со Стандартами Бухгалтерского Учета

4.1. Время от времени на практике возникают недоразумения, касающиеся приложения терминов и методов оценки к процедурам бухгалтерского учета. Во избежание таких ситуаций и для решения других проблем МКСОИ разработал МКСОИ Стандарт 1, рассматривающий Рыночную Стоимость в качестве базы оценки,

МКСОИ Стандарт 2, относящийся к базам оценки, отличным от Рыночной Стоимости, и МКСОИ Стандарт 3, относящийся к оценке в целях финансовой отчетности. В совокупности с другими разделами международных Стандартов Оценки они построены таким образом, чтобы снабдить Оценщиков, бухгалтеров и широкую общественность рекомендациями, касающимися стандартов оценки, затрагивающих бухгалтерский учет.

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

4.3. Стандарты бухгалтерского учета предусматривают необходимые средства для отражения в финансовых отчетах предприятия результатов оценки основных (и прочих) активов. Эти средства применимы к текущим рыночным оценкам или к другим базам, связанным с затратными методами.

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

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

5.0. Общие Фундаментальные Критерии

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

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

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

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

5.5. Стоимость Действующего Предприятия выражает стоимость, приписываемую бизнесу в целом, а не какой-либо из его составных частей. Стоимость отдельных активов как компонентов действующего предприятия определяется на основе их вклада в общее целое и обычно рассматривается как их Потребительская Стоимость для конкретного бизнеса и его владельца. Она не имеет отношения к рынку (см. 3.5) и ее не следует путать с Рыночной Стоимостью при Существующем Использовании (см. МКСОИ Стандарт 2, параграф 4.3 и МКСОИ Стандарт 3).

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

специальной рецептурой, особым гудвиллом и прочими нематериальными активами, которые при продаже предприятия не передаются новому владельцу.

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

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

5.9. Утилизационная Стоимость (см. 3.9) является, как правило, выражением текущей цены, которую реально получить за собственность (за исключением земельного участка), которая достигла конца предполагаемого срока полезного использования в том виде, как она использовалась до этого момента. Понятие Утилизационной Стоимости предполагает, что имущество оценивается не в плане его первоначального использования, а как для распродажи "на запчасти". В этом контексте Утилизационная Стоимость в терминологии бухгалтерского учета известна также как чистая стоимость реализации активов, исчерпывающих свою полезность для предприятия.

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

6.0. Формулировка Стандарта

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

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

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

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

Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения работы.

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

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

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

6.3.1. Идентифицировать оцениваемую собственность.

6.3.2. Идентифицировать права, связанные с оцениваемой собственностью.

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

6.3.4. Дать определение типа рассчитываемой стоимости.

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

6.3.6. Выявить все особые обстоятельства и ограничения.

6.3.7. Установить эффективную дату оценки.

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

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

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

7.0. Требования, Предъявляемые к Структуре Отчета

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

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

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

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

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

7.6. Другая отчетная документация не должна противоречить настоящим Стандартам.

8.0. Условия Отступления от Стандарта

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

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

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

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

9.0. Дата Вступления в Силу

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