



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

ОЦЕНКА ССУДНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ЗАЛОГА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Основные положения

СТО РОО 20-05-96

Предисловие

1. Принят и введен в действие постановлением Правления Российского общества оценщиков 11 сентября 1996 года, протокол № 16, г. Москва.
2. Введен впервые.
3. В настоящем стандарте использован текст Международного стандарта оценки “Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств”, подготовленный Международным комитетом по стандартам оценки имущества (The International Assete Valuation Standards Committee) .
4. Стандарт полностью соответствует Уставу Российского общества оценщиков, зарегистрированному Минюстом РФ 01 сентября 1995г. (свидетельство о регистрации N 3054).
5. Информация о стандарте направлена в Федеральный фонд стандартов Госстандарта Российской Федерации.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Правления Российского общества оценщиков.

Содержание

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

Введение

1. Целью данного Стандарта является установление отличий оценки ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств от оценки в целях финансовой отчетности, проводимой в соответствии с СТО РОО 20-04-96. СТО РОО 20-05-96 определяет принципы, руководствуясь которыми Оценщик может проводить оценку имущества по заданию кредитных учреждений и прочих организаций, занимающихся финансированием на основе обеспечения определенным имуществом (основными активами) в отличие от необеспеченного кредитования физических лиц и предприятий. Консультация, предоставленная Оценщиком, может выходить за эти рамки, однако настоящий Стандарт относится исключительно к оценке собственности в целях ссудного обеспечения, ипотечного кредитования и обеспечения долговых обязательств.
2. Многие финансовые соглашения обеспечиваются некоторыми активами. Обеспечение, предоставляемое по ссуде, под залог или по другому долговому обязательству, может быть определено в более широком смысле. В некоторых случаях в качестве обеспечения может выступать собственный капитал предприятия безотносительно специфики его активов. Как правило, при оценке конкретного имущества в качестве обеспечения финансирования Оценщик оперирует его рыночной стоимостью. Иногда, в зависимости от обстоятельств, правовой ситуации и требований заказчика, Оценщик может брать за основу стоимость действующего предприятия, ликвидационную стоимость или другие виды стоимости, однако, организации, осуществляющие финансирование, как правило, интересуют именно рыночная стоимость обеспечения.
3. Несмотря на большое разнообразие объектов собственности по их местоположению, вариантам использования, возрасту, пригодности для определенной деятельности и другим параметрам, основные принципы оценки остаются неизменными. Для Оценщика важно последовательно применять принципы оценки в соответствии с настоящими Стандартами, выполняя действия, соответствующие поставленной задаче объективной оценки и понятные с точки зрения клиента.

2. Область применения

- 2.1 Настоящий Стандарт применим во всех ситуациях, в которых от Оценщика требуется консультация или соответствующий отчет для кредитного учреждения или иной организации, предоставляющей заемный капитал, и цели оценки связаны со ссудами, залоговыми или долговыми обязательствами. Настоящий Стандарт следует рассматривать как приложение к СТО РОО 20-02-96.

3. Определения

- 3.1 Рыночная стоимость в том виде, как она определена в СТО РОО 20-02-96, остается краеугольным камнем работы Оценщика. Она определяется как *расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.*

- 3.2 При оценке собственности в ситуациях, не связанных с оценкой имущества (активов) в целях финансовой отчетности, термин активы в приведенном выше в параграфе 3.1 определении рыночной стоимости заменяют на термин «собственность». Эта замена помогает отличить оценку, проводимую в целях финансовой отчетности, имеющую дело с активами, в том виде, как они отражены в бухгалтерской документации предприятия, от других типов оценки.
- 3.3 Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. Метод сравнения продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения. Строительные затраты и степень износа (обесценения) должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулированного износа. Метод капитализации дохода, или метод дисконтированного наличного потока должен быть основан на определяемых рынком значений потока денежных средств и нормы прибыли. Поэтому, несмотря на то, что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один - рыночная стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).
- 3.4 То, каким образом та или иная собственность обычно обращается на открытом рынке, служит индикатором применимости различных методов и процедур к оценке рыночной стоимости. Любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Для каждой проблемы оценки найдутся один-два метода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке. Для каждого оцениваемого объекта собственности Оценщик при определении рыночной стоимости должен рассмотреть все имеющиеся в его распоряжении методы и выбрать из них наиболее подходящие.
- 3.5 Иногда заказчику, имеющему обеспечение под финансирование или пытающемуся определить статус такого обеспечения, может понадобиться проведение оценки на базе, отличной от рыночной стоимости. В таких обстоятельствах Оценщик должен, рассмотрев постановку задачи с требуемыми ограничениями, проводить оценку на базе, отличной от рыночной стоимости, только в том случае, если эта оценка не противоречит соответствующим законам и нормативным постановлениям и не будет вводить в заблуждение. В этих обстоятельствах обычной практикой для Оценщика должно являться включение в отчет оценки рыночной стоимости или иной существенной информации, отражающей отличия нерыночных оценок стоимости от рыночной стоимости.
- 3.6 Определения стоимости, отличающиеся от рыночной стоимости, приведены в СТО РОО 20-03-96. Оценщик должен особенно внимательно следить за тем, чтобы избежать ситуаций, в которых нерыночная оценка стоимости может быть спутана с рыночной стоимостью. Несмотря на то, что при определенных обстоятельствах применение нерыночных методов оценки стоимости может быть вполне корректно, тем, кто будет пользоваться результатами такой оценки, необходимо разъяснить, что полученное значение стоимости не обязано совпадать (и в общем случае не совпадает) с рыночными показателями.

4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

- 4.1 Оценка, проводимая в связи с обеспечением ссуды, ипотечным кредитованием или долговыми обязательствами, не всегда удовлетворяет тем требованиям, что и оценка, проводимая в целях финансовой отчетности. Например, понятие рыночной стоимости при существующем использовании, как правило, неприменимо при оценке в целях ссудного обеспечения. Тем не менее, Оценщик должен установить, приложимы ли требования СТО РОО 20-04-96, и если да, то позаботиться о том, чтобы корректно их приложить и привести соответствующее объяснение.

5. Формулировка Стандарта

- 5.1 При оценке имущества, результаты которой будут использованы для получения ссуд, ипотечных и прочих кредитов, Оценщик при определении рыночной стоимости этого имущества должен руководствоваться настоящими Стандартами.
- 5.2 В тех и только тех случаях, когда обстоятельства, инструкции и законодательство предусматривают или требуют отступления от использования в качестве базы оценки рыночной стоимости, Оценщик может применить другие подходящие по ситуации определения стоимости и соответствующие процедуры оценки. Акт или отчет об оценке должен содержать ясное аргументированное обоснование такого отступления наряду с определением используемого типа стоимости. При наличии принципиальной разницы между рыночной стоимостью оцениваемого имущества и используемого альтернативного варианта стоимости, этот факт должен быть отмечен в акте или отчете и обсужден с клиентом.
- 5.3 Как правило, в обязанности Оценщика входит согласование процесса оценки имущества в качестве ссудного обеспечения с соответствующими законами, инструкциями и процедурами, регламентирующими оценку имущества. Оценщик не может обеспечить такое согласование лишь в исключительных случаях - по не зависящим от него обстоятельствам - например, в случае конфликта законов или при расхождении во мнениях бухгалтеров. Несмотря на то, что при таких обстоятельствах Оценщик не в состоянии обеспечить выполнение всех требований, он не должен продолжать выполнение задания, если, по его мнению, требуемая оценка не согласуется с соответствующими законами, инструкциями и процедурами, либо если он считает, что результаты оценки не могут быть ясно отражены в акте или отчете, предназначенном для третьей стороны. Отчет должен быть представлен в таком виде, чтобы он с точки зрения здравого смысла не мог быть неверно истолкован.
- 5.4 В некоторых государствах стандарты профессиональной деятельности по оценке собственности предъявляют некоторые специальные требования к оценке, связанной с ссудным обеспечением и ипотечным кредитованием. Вообще говоря, выполнение этих требований приводит к результатам, совместимым с настоящим Стандартом, хотя сам по себе вопрос согласования требует отдельного рассмотрения. Любое отступление от Стандарта должно быть аргументированно и ясно изложено.
- 5.5 Большая часть ссуд, предоставляемых банками и другими финансовыми учреждениями компаниям и частным лицам, обеспечивается долевым участием в определенных активах. Для проведения оценки в таких условиях Оценщик должен

отчетливо осознавать требования, предъявляемые этими учреждениями, а также структуру договора о ссуде и его условия.

- 5.6 Для всех ситуаций оценки имущества в качестве ссудного обеспечения важное значение имеет ясный, объективный, адекватный отчет, представленный в понятном и удобном виде. К оценке, проводимой в целях определения залоговой стоимости, в тех случаях, когда полученные результаты предназначены для использования общественностью, могут быть применены специальные правила, относящиеся к финансовой отчетности и СТО РОО 20-04-96. Оценщик обязан удостовериться в применимости подобных ограничений, правильно их интерпретировать и выполнять все специальные требования, относящиеся к оценке такого рода.
- 5.7 Оценщик должен раскрыть в отчете все существенные моменты в контексте поставленной задачи и придерживаться Стандартов составления отчета, рассмотренных ниже в Разделе 7.

6. Замечания

- 6.1 В целом Стандарты РОО для оценки имущества в целях ссудного обеспечения аналогичны Стандартам оценки рыночной стоимости, проводимой в других целях. В частности, необходимо установить и отразить в отчете основание для любого отступления от Стандартов. Как следует из приведенных ниже замечаний, различные типы собственности требуют специального рассмотрения.
- 6.2 Инвестиционная собственность.
- 6.2.1 Приносящая доход недвижимость обычно оценивается на индивидуальной основе, хотя кредитным учреждениям может понадобиться оценить стоимость объекта недвижимости как части портфеля активов. В таких случаях отличие между этими, в общем случае, разными подходами должно быть ясно отражено.
- 6.2.2 В случае инвестиционной собственности Оценщику рекомендуется различать общий доход, приносимый недвижимостью с учетом заемного капитала, и общий доход без учета заемного капитала. Аналогичным образом, необходимо отметить, учитывается ли заемный капитал во внутренней норме прибыли. Кроме этого, следует объяснить все случаи, когда налоги исчисляются некоторым специальным образом.
- 6.3 Недвижимость, занимаемая владельцем.
- 6.3.1 Недвижимость, занимаемую владельцем, следует оценивать на базе вакантного владения и исходя из ее наиболее эффективного использования. Это не означает, что владелец не рассматривается в качестве полноправного участника рыночных отношений, но лишь отделяет стоимость самой собственности от каких-либо специфических преимуществ ее использования владельцем, которые могут отразиться при оценке предприятия. В случае невыполнения финансовых обязательств собственность, выступающая в качестве обеспечения, может рассматриваться только с учетом изменения ее использования. Если от Оценщика требуется применить другую базу оценки, акт или отчет об оценке должен также содержать ссылку на стоимость, полученную из рыночных данных по продажам аналогичных объектов при вакантном владении.
- 6.4 Специализированная собственность.

- 6.4.1 Специализированная собственность, которая по определению имеет ограниченный рынок и обладает стоимостью прежде всего как составная часть бизнеса (см. Стандарт «Основные понятия и принципы оценки», параграф 8.2 и СТО РОО 20-04-96, параграф 6.5 и след.) в отдельном виде может и не быть подходящим обеспечением для ссуды. Объекты собственности такого типа, если они выступают в качестве залога, по отдельности или в совокупности, должны оцениваться на базе наиболее эффективного использования, исходя из предположения неиспользованного владения. Все допущения должны быть исчерпывающим образом объяснены. При отсутствии рыночных данных для оценки специализированной собственности обычно применяется метод остаточной стоимости возмещения, однако его не следует путать с рыночными методами оценки в целях ссудного обеспечения (включая основанный на рыночных данных затратный метод).
- 6.5 Собственность, обычно оцениваемая как самостоятельная экономическая единица.
- 6.5.1 Некоторые классы собственности, включая (но не ограничиваясь ими) отели и рекреационные предприятия, обычно оцениваются в соответствии с тщательной оценкой уровня доходности, который реально можно поддерживать, полученной из данных бухгалтерской документации или перспективного анализа, исключая гудвилл, достигаемый за счет менеджмента выше среднего уровня. В таких случаях следует обратить внимание ссудодателя на существенную разницу в стоимости, которая может существовать между функционирующим предприятием и предприятием, для которого справедливо одно из следующих утверждений:
- а. Бизнес закрыт;
 - б. Вывезено оборудование;
 - в. Лицензии / сертификаты, франшизные соглашения или разрешения утратили силу или не являются надежными;
 - г. Собственность пострадала от варварского обращения; или
 - д. Существуют другие причины, которые могут негативно сказаться на эффективности будущего функционирования.
- 6.5.2 Оценщик в своей консультации дополнительно может исследовать потенциальные изменения статуса собственности как ссудного обеспечения. Например, если наличные поступления от использования собственности в большой степени зависят от конкретного владельца, или владельцев, представляющих специфическую отрасль, а также при других условиях, которые в будущем могут привести к нестабильности, Оценщик должен отметить эти обстоятельства в акте или отчете об оценке. В некоторых случаях может быть уместна оценка собственности на базе альтернативного использования.
- 6.6 Недвижимость в стадии разработки и строительства.
- 6.6.1 Не приносящая доход недвижимость, предназначенная для перестройки или представляющая ценность в качестве пространства для застройки, в совокупности с неспециализированными зданиями должна оцениваться, исходя из существующих и потенциальных прав на разработку и строительство. Любые допущения относительно планирования и прочих материальных факторов должны быть разумными и должны быть явно указаны в акте или отчете об оценке.

- 6.6.2 График поэтапного финансирования, являющийся частью договора о предоставлении кредита, должен быть обсужден с ссудодателем, и на протяжении цикла строительства периодически должны проводиться рыночные оценки.
- 6.6.3 Выбор подходящего метода для оценки собственности в стадии разработки зависит от состояния строительства на эффективную дату оценки и от вероятности, с которой собственность может быть заранее продана или сдана в аренду до завершения строительства. Метод оценки предварительно должен быть согласован с ссудодателем. Оценщик должен с особым вниманием выполнить следующее:
- а. Учесть разницу во времени между датой завершения строительства и эффективной датой оценки. В анализе должен быть отражен эффект необходимого дополнительного строительства в терминах затрат и доходов, с использованием по необходимости методов дисконтированной стоимости.
 - б. Адекватным образом указать рыночные изменения, ожидаемые в течение оставшегося срока до завершения строительства.
 - в. Должным образом взвесить риск, связанный со строительством.
 - г. Рассмотреть и изложить любые известные взаимоотношения сторон, занятых в строительстве.
- 6.7 Расходуемые активы.
- 6.7.1 Особые проблемы возникают в связи с оценкой расходуемых активов. Необходимо обратить внимание на срок и график ссуды, в том числе на даты погашения процентов и основной суммы долга в их связи с объемом расходуемых активов и проектом их исчерпания или использования.
- 6.7.2 Аренда, размер которой превышает рыночную стоимость аренды аналогичной собственности, и создает тем самым преимущество арендодателю, может представлять собой собственность, относящуюся к объекту недвижимости, с которой связана аренда. В подобных случаях аренду можно рассматривать как расходуемое имущество в силу того, что любая приложимая к ней по смыслу стоимость будет уменьшаться по мере погашения арендных платежей и уменьшения преимущества арендодателя из-за роста рыночных расценок на аренду.
- 6.8 Оценщик.
- 6.8.1 Характер задания и область применения имеют принципиальное значение как для Оценщика, так и для того, кто пользуется его услугами.
- 6.8.2 В некоторых юрисдикциях законодательные постановления, касающиеся фирм, оказывающих услуги в области финансовой деятельности, предписывают специальное лицензирование или регистрацию в тех случаях, когда предоставляемая консультация касается не только стоимости собственности, но и оценки акционерного капитала, долевого участия, коллективных инвестиционных схем и синдицированных ссуд.
- 6.8.3 В силу того, что большинство соглашений по предоставлению ссуд, ипотечных и прочих кредитов, основываются на особых доверительных отношениях, особенно важно, чтобы Оценщик был независимым, не связанным ни с одной из сторон, вступивших или планирующих вступить в финансовые взаимоотношения. Также важным является то, что Оценщик должен иметь, или быть в состоянии накопить, соответствующий опыт работы с собственностью подобного типа и местоположения.

7. Требования, предъявляемые к отчету

- 7.1 Отчет об оценке не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В целом, такой отчет об оценке, проведенной в соответствии с СТО РОО 20-05-96, должен удовлетворять требованиям, предъявляемым к отчету, изложенным в Разделе 5, СТО РОО 20-02-96. В частности, он должен содержать явную ссылку на определение рыночной стоимости в смысле настоящих Стандартов и ссылку на то, каким образом собственность рассматривалась в терминах ее полезности или наиболее эффективного использования.
- 7.2 Такая оценка должна содержать ссылку на дату оценки (дату, относительно которой применяется рассчитанное значение стоимости), цели оценки и способ использования ее результатов, а также другие существенные критерии для того, чтобы результаты, суждения и заключения Оценщика были поняты адекватным образом.
- 7.3 Несмотря на то, что при некоторых обстоятельствах применение альтернативных определений стоимости может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае их использования такие альтернативные определения не интерпретировались как представление рыночной стоимости.
- 7.4 При составлении отчета об оценке рыночной стоимости ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств, Оценщик обязан:
 - 7.4.1 Предоставить полный и понятный отчет об оценке, изложенный в виде, не допускающем неоднозначное толкование.
 - 7.4.2 Предоставить достаточный объем информации, позволяющий тем, кто будет читать отчет и пользоваться его результатами, полностью понять исходные данные, аргументацию и анализ, лежащие в основе выводов и заключений Оценщика.
 - 7.4.3 Сформулировать все допущения или ограничения, на которых была основана оценка.
 - 7.4.4 Четко идентифицировать и описать оцениваемую собственность.
 - 7.4.5 Идентифицировать оцениваемый интерес или интересы.
 - 7.4.6 Дать определение оцениваемой собственности, сформулировать цель оценки, эффективную дату оценки и дату отчета.
 - 7.4.7 Дать исчерпывающее объяснение используемым базам оценки стоимости. Привести аргументацию их применения и соответствующие заключения.
 - 7.4.8 Включить в отчет заверенный подписью акт, подтверждающий объективность и беспристрастность оценки и отражающий применимость Стандартов, а также другие имеющие отношение к делу факторы.

8. Условия отступления от Стандарта

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

ся за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов, либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящих Стандартах и указать, приводит ли выбор альтернативного определения к изменениям в результатах оценки.