



Національні Стандарти Оцінки

(проект)

**Проект Національних Стандартів Оцінки підготовлений
Українським Товариством Оцінювачів на заміну діючим НСО.**

Склад Робочої Групи:

**МАРКУС Я.І., НАЗИРОВА В.П., РОМАСЕНКО О.В., АМФІТЕАТРОВ О.Д.,
ІВАНОВА І.Б., ДРАПИКОВСКИЙ О.І., ОГАДЖАНЯН А.Б., ЧІРКІН А.М.,
СІМОНОВА Л.М., КУХАРСЬКА О.Б., ГОХБЕРГ І.І., БАРАНОВСКИЙ С.І., РУБАН Е.В.**

Тривалість роботи:

жовтень 2014 р. – грудень 2015 р.

м. Київ

2015 рік

Національні Стандарти Оцінки (проект)

ВСТУП	4
НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ № 1	6
ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ	6
КЛЮЧОВІ ВИЗНАЧЕННЯ НСО.....	6
ЗАСАДИ ОЦІНКИ	8
ВИМОГИ ДО ОЦІНКИ ТА ОЦІНЮВАЧА	8
РИНОК ТА УЧАСНИКИ РИНКУ	9
ПОНЯТТЯ ЦІНИ, ВИТРАТ ТА ВАРТОСТІ.....	10
БАЗИ ОЦІНКИ ТА ВИДИ ВАРТОСТІ	11
ПРИПУЩЕННЯ.....	15
ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ.....	16
ВХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ОЦІНКИ	17
ОБСЯГ РОБІТ З ОЦІНКИ ТА ВИМОГИ ЩОДО ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ.....	18
ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ ТА ВІСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ	20
ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО РЕЦЕНЗУВАННЯ ЗВІТУ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА	22
НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ № 2	24
ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ	24
ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ.....	24
ОБСЯГ РОБІТ	25
НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ОБ’ЄКТ ОЦІНКИ	26
ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ.....	26
ринковий (порівняльний) підхід	27
дохідний підхід	27
витратний підхід	28
ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ОКРЕМИХ ВИДІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА	29
НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ № 3	32
ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ	32
ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ.....	32
ОБСЯГ РОБІТ	33
БІЗНЕС ТА ІНТЕРЕСИ В БІЗНЕСІ ЯК ОБ’ЄКТ ОЦІНКИ.....	34
ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ.....	35
ринковий підхід.....	35
дохідний підхід	36
ІНШІ ПИТАННЯ.....	40
НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ № 4	41
ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ	41
ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ.....	41
ОБСЯГ РОБІТ	41
НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ ЯК ОБ’ЄКТ ОЦІНКИ	41
ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ.....	43
ринковий підхід.....	43
дохідний підхід	44
МЕТОД ЗВЛЬНЕННЯ ВІД РОЯЛТІ	44
МЕТОД ДОДАТКОВИХ ПРИБУТКІВ	45
МЕТОД НАДЛИШКОВИХ ДОХОДІВ	45
ВИГОДА ВІД ПОДАТКОВОЇ АМОРТИЗАЦІЇ.....	46
ВИТРАТНИЙ ПІДХІД	46

ОЦІНКА ЗБИТКІВ ВІД НЕПРАВОМІРНОГО ВИКОРИСТАННЯ НЕМАТЕРІАЛЬНОГО АКТИВУ	47
НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ № 5	48
ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ	48
ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ	48
ОБСЯГ РОБІТ	49
МАШИНИ ТА ОБЛАДНАННЯ ЯК ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ	50
ВПЛИВ НЕМАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ	50
ВПЛИВ УМОВ ФІНАНСОВИХ УГОД	51
ВПЛИВ УМОВ ПРОДАЖУ	51
ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ	51
РИНКОВИЙ (ПОРІВНЯЛЬНИЙ) ПІДХІД	51
ДОХІДНИЙ ПІДХІД	51
ВИТРАТНИЙ ПІДХІД	52
ОЦІНКА ОКРЕМИХ ТИПІВ МАЙНА	52
НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ № 6	53
ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ	53
ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ	53
ВИМОГИ ЩОДО ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ	55
ОБСЯГ РОБІТ	55
ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ	56
СКЛАДАННЯ ЗВІТУ ПРО ОЦІНКУ	56
РОЗ'ЯСНЕННЯ ДО ЗАСТОСУВАННЯ	56
СПРАВЕДЛИВА ВАРТІСТЬ	56
РОЗПОДІЛ ЦІНИ ПРИДБАННЯ (ОБ'ЄДНАННЯ) ПІДПРИЄМСТВ	57
ТЕСТУВАННЯ НА ЗМЕНШЕННЯ КОРИСНОСТІ АКТИВІВ (ЗНЕЦІНЕННЯ)	57
НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ № 7	59
ОЦІНКА ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОЗИКИ	59
ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ	59
ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ	59
ВИМОГИ ЩОДО ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ	59
ОБСЯГ РОБІТ	59
ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ	60
СКЛАДАННЯ ЗВІТУ ПРО ОЦІНКУ	60
РОЗ'ЯСНЕННЯ ДО ЗАСТОСУВАННЯ	61
МАЙНОВЕ ПРАВО	61
ОСОБЛИВІ ІНТЕРЕСИ ТА ПЕРЕВАГИ (СТИМУЛИ)	61
ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ	61
ВИДИ МАЙНА	61
ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ	61

ВСТУП

1. Призначення і сфера застосування Національних стандартів оцінки

Ці Національні стандарти оцінки (НСО) здійснюють методичне регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні.

НСО розроблені на базі положень Міжнародних стандартів оцінки (МСО).

НСО призначені забезпечити:

- Відповідність положень НСО загальновизнаним міжнародним принципам, визначенням та методології оцінки;
- Врахування специфіки ринку, правових відносин та інших важливих питань, що мають бути прийняті до уваги при виконанні професійної оцінки в Україні;
- Належну якість оціночних послуг відповідно до загальновизнаної теорії та практики оцінки;
- Об'єктивність і прозорість оцінок і підвищення довіри до них з боку користувачів;
- Подальший розвиток професії оцінювача в Україні.

2. Структура НСО, зв'язок із структурою МСО

НСО складають єдиний взаємоузгоджений документ. Він включає стандарти трьох типів:

- Перший – стандарт загального призначення (№1);
- Другий – стандарти оцінки окремих видів майна (№2,3,4,5);
- Третій – стандарти, що застосовуються для певної мети оцінки (№6,7).

В НСО 1 викладені загальні, фундаментальні, засади оцінки майна, визначені ключові концепції, на яких ґрунтується оцінка, наведені базові терміни та поняття, що використовуються і в інших стандартах.

Стандарти другого типу розглядають оцінку окремих видів майна: нерухомого, рухомого, нематеріальних активів і бізнесу.

Стандарти третього типу присвячені оцінкам для певних цілей: складання фінансової звітності та забезпечення позики. Їх включення до НСО зумовлене тим, що саме оцінки для вказаних цілей мають значну специфіку і розповсюджені в оціночній практиці.

Стандарти забезпечують можливість створення на їх базі додаткових взаємопов'язаних нормативно-правових документів з оцінки майна (методик, рекомендацій тощо).

Структура НСО подібна до структури МСО.

3. Зв'язок з іншими нормативно-правовими актами та стандартами

НСО враховують положення чинного законодавства України, зокрема, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Цивільного Кодексу України (ЦК), Господарського Кодексу України (ГК), Земельного кодексу України (ЗК), Податкового кодексу України (ПК), а також інших законодавчих актів.

Приймаючи суть і логіку Міжнародних стандартів оцінки та забезпечуючи сумісність з ними, НСО трактують деякі важливі терміни і поняття оцінки у відповідності до чинного законодавства України.

НСО, як і МСО, визначають чотири види майна (активів): нерухоме майно, машини та обладнання, нематеріальні активи та бізнес.

Згідно чинного законодавства об'єкти оцінки визначаються як майно, що включає поняття його як фізичного об'єкту та права власності на нього. В контексті НСО «майнові права» - це будь-які права, що відмінні від права власності.

Під час оцінки бізнесу, нематеріальних активів або оцінки для цілей фінансової звітності в НСО вживається термін «актив», що є еквівалентом терміну «майно».

4. Виконавці

Відповідно до вимог українського законодавства оцінку майна та майнових прав можуть виконувати:

- оцінювачі, що сертифіковані відповідно до вимог ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- судові експерти, що сертифіковані відповідно до вимог ЗУ «Про судову експертизу».

Вимоги національних стандартів оцінки є обов'язковими до виконання оцінювачами, експертами, в тому числі судовими, та іншими фахівцями під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та у будь-яких випадках її проведення на території України та за її межами, якщо оцінка виконується відповідно до законодавства України.

Результатом оцінки, що виконується оцінювачами, має бути звіт про оцінку. Відповідно до вимог законодавства результат роботи судового експерта оформлюється у вигляді експертного дослідження чи експертизи за встановленою відомчою формою. У разі, якщо судовим експертом визначається вартість майна або майнових прав, оформлення звіту про оцінку у відповідності до вимог НСО, як складової експертного висновку, є обов'язковим.

Національний Стандарт Оцінки № 1

Загальні засади оцінки майна і майнових прав

ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ

1. Національний стандарт оцінки №1 (далі – НСО1) є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав (далі – майно) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.
2. Застосування в оцінці інших професійних стандартів, що відмінні від Національних стандартів оцінки, має бути роз'яснено і обґрунтовано у звіті про оцінку.

КЛЮЧОВІ ВИЗНАЧЕННЯ НСО

3. Визначення, що містяться у НСО1 використовуються в інших Національних Стандартах, Методиках чи Рекомендаціях, що розробляються та затверджуються в порядку, встановленому статтею 9 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" у значенні, встановленому цим Стандартом, зокрема:

Актив – ресурс у матеріальній або нематеріальній формі, від якого очікується отримання економічних вигід, і що контролюється суб'єктом господарювання;

База оцінки – комплекс основних припущень щодо визначення певного виду вартості;

Бізнес – комерційна, виробнича, інвестиційна діяльність або діяльність у сфері надання послуг;

Вартість заміщення – очікувані витрати на створення або на придбання нового сучасного еквіваленту майна на дату оцінки;

Вартість відтворення – очікувані витрати на створення на дату оцінки копії майна, що має характеристики якомога близькі до оригіналу, з використанням тих самих матеріалів, технологій, тієї ж якості та конструкцій, включаючи всі недоліки об'єкту;

Витратний підхід – це підхід, що дозволяє визначити вартість на основі економічного принципу, який полягає у тому, що покупець сплатить за майно не більше, ніж за отримання майна, еквівалентної корисності шляхом придбання або відтворення;

Гудвіл - будь яка майбутня економічна вигода, що виникає з бізнесу, інтересу у бізнесі або з використання групи неподільних активів;

Дата оцінки – дата, на яку визначається вартість;

Дата виконання звіту - дата підписання звіту відповідальною особою. Дата виконання не може передувати даті оцінки;

Дохідний підхід – це підхід, що дозволяє визначити вартість шляхом конвертації майбутніх грошових потоків в єдину поточну вартість;

Загальний строк економічного життя (загальний строк корисного використання) - період часу, протягом якого використання майна є економічно доцільним;

Залишковий строк економічного життя (залишковий строк корисного використання) - строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя майна, що очікується;

Залишкова вартість заміщення (відтворення) - вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів знецінення;

Економічне знецінення – це втрата вартості майна внаслідок дії факторів, що є зовнішніми відносно цього майна. Такі фактори, як правило, пов'язані із економічними чинниками галузі, де оперує бізнес або із характером самого бізнесу, в якому майно використовується;

Інвестиційне нерухоме майно – нерухоме майно, що утримується власником з метою отримання орендної плати або збільшення капіталу, або для досягнення обох цілей;

Інвестиційна вартість – вартість майна для власника або можливого власника для індивідуальних інвестицій або оперативних цілей;

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – результат досліджень оцінювача, спрямованих на збір та вивчення інформації щодо об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, достатньої для виконання оцінки відповідно до мети та бази оцінки;

Контрактна орендна плата – орендна плата, що сплачується відповідно до фактичних умов оренди;

Майно – окрема річ або сукупність речей, а також пов'язані з ним (ними) права та зобов'язання;

Нематеріальний актив – це немонетарний актив, що проявляється в своїх економічних властивостях. Він не має фізичного вираження, але надає права та економічні вигоди його власнику;

Нерухомість – земля і все, що є природною частиною землі, та річі, приєднані до землі, що знаходяться на, під та над поверхнею землі;

Нерухоме майно – усі права, інтереси та вигоди, пов'язані з володінням нерухомістю;

Номинальні грошові потоки – грошові потоки, що враховують очікувану зміну цін протягом періодів прогнозування таких грошових потоків;

Об'єкти оцінки - майно та майнові права, які підлягають оцінці;

Операційні активи - активи, що утримуються власником для використання у виробництві або постачанні товарів чи послуг або для адміністративних цілей, або для продажу у звичайному процесі діяльності;

Оцінка майна – поняття, що, в залежності від контексту, позначає процес визначення вартості або результат такого визначення станом на відповідну дату;

Підходи до оцінки – способи визначення вартості майна, що ґрунтуються на економічних принципах попиту та пропозиції (збалансованої ціни), очікуваної вигоди та\або заміщення;

Ринковий (порівняльний) підхід – це підхід, що дозволяє визначити вартість, порівнюючи оцінюване майно з ідентичним або подібним, для якого доступна інформація про ціни;

Подібне майно - це майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями (функціональним призначенням) має корисність, подібну до корисності об'єкта оцінки;

Припущення – це твердження, що є вочевидь достатнім для того, щоб прийняти його як факт у контексті завдання на проведення оцінки без спеціального дослідження або перевірки;

Реальні грошові потоки – грошові потоки, що не враховують очікувану зміну цін протягом періодів прогнозування таких грошових потоків;

Рецензування звіту – розгляд оцінки, що виконана іншою стороною, із складанням відповідного звіту про рецензування. Рецензування може включати або не включати вимогу до рецензента висловити свою точку зору щодо вартості об'єкта оцінки;

Ринок – це середовище, в якому покупці та продавці через ціновий механізм обмінюються товарами та послугами;

Ринкова вартість – очікувана грошова сума, за яку актив (майно) або зобов'язання може бути обмінене в транзакції на дату оцінки між добровільним покупцем та добровільним

продавцем, які не пов'язані між собою, після належного маркетингу та за умов, що сторони обізнані та діяли розсудливо і без примусу;

Ринкова орендна плата – очікувана грошова сума, за яку майно може бути надане на відповідних умовах в оренду на дату оцінки добровільним орендодавцем добровільному орендарю, які не пов'язані між собою, після належного маркетингу та за умов, що сторони обізнані та діяли розсудливо та без примусу;

Рухомі речі – речі, які можна вільно переміщувати у просторі. Це об'єкти у матеріальній формі, які не є нерухомістю;

Синергетична вартість – додатковий елемент вартості, що виникає за умов поєднання двох або більше активів чи майнових прав, при цьому їх спільна вартість є більшою, ніж сума окремих вартостей;

Спеціалізоване майно – майно, яке дуже рідко, якщо будь-коли взагалі продається на ринку, за винятком випадків продажу бізнесу або комплексу активів, частиною яких воно є, внаслідок своєї унікальності, що обумовлена спеціальним призначенням, конструкцією, складом, розміром, розташуванням або іншими факторами;

Спеціальна вартість – сума, що відображає особливі властивості майна, які мають цінність лише для спеціальних покупців;

Спеціальний покупець – покупець, для якого певне майно має спеціальну вартість завдяки перевагам, що не доступні для інших покупців на ринку та виникають з права власності на це майно;

Спеціальне припущення – це припущення, яке або припускає факти, що відрізняються від існуючих на дату оцінки, або яке б не розглядалось типовим учасником ринку у транзакції на дату оцінки;

Справедлива вартість – очікувана ціна за передачу майна між визначеними обізнаними та добровільними сторонами, що відображає відповідні інтереси цих сторін. Наведене визначення не відноситься до оцінки для фінансової звітності, де застосовується визначення справедливої вартості, відмінне від наведеного;

Сучасне еквівалентне майно – майно, яке має функції та корисність, аналогічні об'єкту, що оцінюється, але яке має сучасну модифікацію;

Фізичне знецінення – це втрата вартості майна у результаті його зносу, що полягає у зменшенні його експлуатаційних властивостей, об'єму виробництва товарів або надання послуг, заради чого воно було створене, внаслідок впливу погодних умов, псування, пошкодження, фізичних навантажень та інших подібних факторів;

Функціональне знецінення – це втрата вартості майна внаслідок його функціональної застарілості, що полягає у зменшенні його ефективності порівняно з більш ефективним або менш дорогим майном. Функціональне знецінення часто виникає внаслідок вдосконалення технологій.

ЗАСАДИ ОЦІНКИ

Вимоги до оцінки та оцінювача

4. Застосування принципів НСО1 у конкретних ситуаціях вимагає формулювання кінцевого судження про вартість. Це судження має бути об'єктивним та здійснюватися з урахуванням мети оцінки, бази оцінки та інших припущень, що можуть бути застосовані до оцінки.

5. Процес оцінки вимагає від оцінювача робити неупереджені судження щодо надійності різних фактичних даних або припущень. Для того, щоб оцінка викликала довіру, важливо, щоб судження були зроблені в умовах, коли вплив на процес будь-яких суб'єктивних чинників зведений до мінімуму.

6. Оцінка має виконуватись особами, які мають відповідну кваліфікацію, технічні навички, досвід і знання, що необхідні для виконання оцінки.

7. При виконанні оцінок, що потребують спеціальних знань у певних сферах, оцінювач може звертатися за допомогою до профільних спеціалістів з подальшим відображенням цього факту у звіті про оцінку майна.

Ринок та учасники ринку

8. Ринок – це середовище, в якому покупці і продавці через ціновий механізм обмінюються товарами і послугами. Поняття ринку передбачає, що товари або послуги можуть бути предметом обміну між покупцями і продавцями без необґрунтованих обмежень їхньої діяльності. Кожна сторона реагує на попит і пропозицію та інші ціноутворюючі чинники, а також на своє розуміння відносної корисності товару або послуги та індивідуальні потреби і бажання.

9. Для того, щоб визначити найбільш ймовірну ціну, що буде сплачена за майно, слід враховувати розмір ринку, на якому це майно представлено. Ціна, яка може бути отримана, залежить від кількості покупців та продавців на певному ринку на дату оцінки. Для впливу на ціну покупці і продавці повинні мати доступ до ринку.

Ринок може бути визначений за різними критеріями. До них належать:

- вид товару або послуги;
- географія, наприклад, ринок схожих товарів або послуг може бути локальним, регіональним, національним або міжнародним;
- наявність обмежень.

10. Ринок у контексті оцінки означає ринок, на якому майно, що оцінюється, як правило, обмінюється на дату оцінки, і до якого більшість учасників цього ринку, в тому числі існуючий власник, як правило, мають вільний доступ.

11. Стан ринку суттєво впливає на вартість майна і визначається рівнем активності та співвідношенням попиту і пропозиції на подібне майно. Реальні ринки рідко функціонують за умов рівноваги між попитом та пропозицією і з постійним рівнем активності. Оцінка, що має на меті визначити найбільш ймовірну ціну на ринку, повинна відображати умови на відповідному ринку на дату оцінки, а не скориговану чи згладжену ціну, що ґрунтується на передбачуваному відновленні рівноваги.

12. Рівень активності на будь-якому ринку постійно коливається. Хоча протягом тривалого періоду можливо визначити нормальний рівень активності, на більшості ринків бувають періоди, коли активність значно вище або нижче норми. Рівні активності можуть бути визначені тільки у відносному вираженні, наприклад, ринок є більш або менш активним, ніж він був на попередню дату. Не існує чітко визначеної межі між активним або неактивним ринками.

13. Коли попит вище пропозиції, ціни, як правило, зростають, що призводить до залучення більшої кількості продавців на ринок і, отже, підвищення активності. У протилежному випадку, коли попит низький, ціни падають. Проте різні рівні активності можуть виникати у

відповідь на цінові рухи, а не бути їх причиною. Транзакції можуть спостерігатися і дійсно мають місце на ринках, які в даний час менш активні, ніж звичайно, і, що не менш важливо, потенційні покупці, швидше за все, мають на увазі ціну, з якою вони готові увійти на ринок.

14. Інформація про ціну на неактивному ринку теж може бути доказом ринкової вартості. Період падіння цін може супроводжуватися і зниженням рівня активності, і збільшенням продажів, які можна назвати «вимушеними». Однак на ринках, де падають ціни, існують продавці, які не діють під примусом, і тому відмова від врахування факту цін, отриманих такими продавцями, значило б ігнорування реалій ринку.

15. Учасники ринку в контексті НСО – це сукупність фізичних та юридичних осіб, інших суб'єктів господарювання, які беруть участь у транзакціях або які планують транзакції відносно певного виду активу. Готовність укласти угоду та точки зору учасників ринку є типовими для реальних або потенційних покупців та продавців на дату оцінки, та не стосуються конкретної фізичної чи юридичною особи.

16. При проведенні оцінки, що базується на ринкових даних, обставини, що стосуються використання майна нинішнім власником або конкретним потенційним покупцем, не мають розглядатися, оскільки готові до угоди продавець і покупець - це гіпотетичні фізичні або юридичні особи з ознаками типового учасника ринку. Ці ознаки розглядаються в рамках поняття ринкової вартості. Тлумачення ринкової вартості також вимагає виключення будь-яких елементів спеціальної вартості або елементів вартості, що не доступні для учасників ринку у цілому.

17. Час експозиції – очікуваний період часу протягом якого об'єкт оцінки був би виставлений на ринку до укладання гіпотетичної угоди по ціні, що відповідає ринковій вартості на дату оцінки. Час експозиції залежить від типу майна і ринкових умов.

Час експозиції може бути визначений на основі аналізу минулих продажів, що здійснювалися на відкритому конкурентному ринку. Якщо на ринку превалюють продажі з обмеженим часом експозиції, ці продажі також можуть формувати відповідний ринок і час експозиції повинен бути оцінений відповідно до такого ринку.

Поняття ціни, витрат та вартості

18. Ціна – це сума, що запитана, запропонована або сплачена за майно. Ціна, яку сплачено, може відрізнитися від вартості, яка була визначена для майна іншими особами, внаслідок фінансових чинників, мотивів або особливих майнових прав певного покупця або продавця.

19. Витрати – це сума, що необхідна для придбання або створення майна. У разі, коли таке майно було придбане або створене, ці витрати стають фактом. Ціна пов'язана з витратами, тому що сплачена за майно ціна стає для покупця його витратами.

20. Вартість є не фактом, а точкою зору стосовно:

- найбільш ймовірної ціни, що може бути сплачена за майно при продажу, або
- економічної вигоди від володіння майном.

Мінова вартість – це гіпотетична ціна та припущення, на підставі якого та з урахуванням мети оцінки визначається вартість. Вартість для власника є приблизною оцінкою переваг, які можуть бути отримані від права власності.

Бази оцінки та види вартості

21. База оцінки описує основні припущення, на яких ґрунтується висновок про вартість, наприклад, характер гіпотетичної транзакції, відносини і мотивація сторін, обсяг та стан активності ринку, на якому це майно представлене. Відповідна база змінюється залежно від мети оцінки.

База оцінки має бути чітко відокремлена від:

- підходу або методу, що використовується для визначення вартості;
- типу майна, що оцінюється;
- фактичного або можливого стану майна на момент оцінки;
- будь-яких додаткових припущень або спеціальних припущень, які змінюють основні припущення в конкретних обставинах.

22. База оцінки може виконувати одну з трьох основних функцій:

- По-перше, указувати найбільш ймовірну ціну, яка була б досягнута у гіпотетичному обміні на вільному і відкритому ринку, що відповідає поняттю ринкової вартості, як воно визначено в цьому Стандарті;
- По-друге, указувати на вигоди, які фізична чи юридична особа отримує від володіння майном. Вартість може бути специфічною для даної фізичної або юридичної особи і не мати ніякого значення для учасників ринку в цілому, що відповідає поняттям інвестиційної і спеціальної вартості, як вони визначені в цьому Стандарті;
- По-третє, визначати ціну майна, яка може бути розумно прийнятною для двох сторін. Хоча сторони можуть бути не пов'язаними одна з одною і бути незалежними, майно не обов'язково може виставлятися на ринку, і узгоджена ціна може відображати конкретні переваги або вади, що впливають від права власності на майно, для залучених сторін, а не ринку в цілому, що відповідає поняттю справедливої вартості, як воно визначено в цьому Стандарті.

23. Крім тих, що зазначені вище, оцінка може вимагати використання різних баз оцінки, які визначаються законодавством, нормами, договором або іншим документом.

24. Ринкова вартість – очікувана грошова сума, за яку актив (майно) або зобов'язання може бути обмінено в транзакції на дату оцінки між добровільним покупцем та добровільним продавцем, які не пов'язані між собою, після належного маркетингу та за умов, що сторони обізнані та діяли розсудливо і без примусу.

25. Визначення ринкової вартості застосовується відповідно до наступної концептуальної основи:

(а) «очікувана грошова сума» означає ціну в грошовому виразі, що підлягає сплаті за майно у транзакції між не пов'язаними особами. Ринкова вартість – це найбільш ймовірна ціна, що може бути отримана на ринку на дату оцінки відповідно до визначення ринкової вартості. Це найкраща ціна, на яку може погодитися продавець, і найвигідніша ціна для покупця. Ця очікувана грошова сума повністю виключає очікувану ціну, що завищена або занижена у зв'язку з особливими умовами або обставинами, такими як нетипове фінансування, продаж і зворотна оренда, особливі міркування або пільги, що надаються особам, причетним до продажу, або будь-який інший елемент спеціальної вартості;

(б) «майно може бути обмінено» означає те, що вартість майна становить оцінювану суму, а не заздалегідь встановлену чи фактичну ціну продажу. Це ціна у транзакції, яка відповідає усім елементам визначення ринкової вартості на дату оцінки;

- (с) «на дату оцінки» означає, що вартість є дійсною на певну дату. Оскільки ринки і ринкові умови можуть змінюватися, очікувана вартість може бути неправильною або недоречною в інший час. Оцінена грошова сума відобразатиме фактичний стан ринку і обставини на фактичну дату оцінки, а не на будь-яку дату в минулому або майбутньому. Це визначення також передбачає одночасний обмін та виконання договору продажу без будь-яких змін ціни, яка в іншому випадку можлива;
- (d) «добровільний покупець» означає особу, яка мотивована, але не змушена придбати майно. Цей покупець не є таким, що вирішив або прагне купити майно за будь-яку ціну. Це такий покупець, який діє відповідно до поточних реалій ринку, а не в умовах уявного або гіпотетичного ринку, існування якого не можна довести або припустити. Такий потенційний покупець не буде платити ціну, яка вище за ту, що властива ринку. Нинішній власник належить до тих, хто формує «ринок»;
- (e) «добровільний продавець» не є таким, хто вирішив або вимушений продати об'єкт за будь-яку ціну, або таким, хто готовий виставити майно за ціною, яка не вважається на сучасному ринку розумною. Добровільний продавець є мотивованим продати майно на ринкових умовах за найкращою ціною, яка можлива на відкритому ринку після проведення належного маркетингу, незалежно від того, якою може бути ця ціна. Реальні обставини фактичного власника не є частиною цих міркувань, оскільки добровільний продавець є гіпотетичним власником;
- (f) «які не пов'язані між собою» означає угоду між сторонами, які не мають особливих або спеціальних відносин, наприклад, відносин між материнською і дочірньою компаніями або між орендодавцем та орендарем, що можуть бути причиною виникнення нехарактерного рівня цін на ринку або завищення ціни через елемент спеціальної вартості. Вважається, що транзакція здійснюється за ринковою вартістю між сторонами, що не пов'язані між собою, кожен з яких діє незалежно;
- (g) «після належного маркетингу» означає, що майно виставляється на ринку найбільш відповідним чином за найкращою ціною, що може бути реально отримана, відповідно до визначення ринкової вартості. Вважається, що спосіб продажу є найбільш придатним для одержання кращої ціни на ринку, до якого продавець має доступ. Тривалість експозиції не є фіксованою та змінюється залежно від типу майна і ринкових умов. Єдиним критерієм є час, достатній для того, щоб привернути увагу достатньої кількості учасників ринку до майна, що виставлене на ринку. Період експозиції передує даті оцінки;
- (h) «за умов, що сторони обізнані та діяли розсудливо» означає, що і добровільний покупець, і добровільний продавець достатньо поінформовані про характер і особливості майна, його фактичні і можливі види використання та стан ринку на дату оцінки. Окрім того, передбачається, що кожен використовує ці знання для пошуку ціни, яка є найбільш прийнятною для їх позицій в транзакції. Розсудливість означає прийняття до уваги стану ринку на дату оцінки, а не ретроспективного погляду на пізнішу дату. Наприклад, не обов'язково нерозсудливою поведінкою вважається поведінка продавця, коли він продає майно на ринку з падаючими цінами за ціною, яка нижча, ніж попередні ціни на ринку. У таких випадках, що є вірним і в інших ситуаціях обміну на ринках, де ціни змінюються, розсудливий покупець або продавець діють, використовуючи найактуальнішу ринкову інформацію, наявну на цей момент;
- (i) «і без примусу» означає, що кожна зі сторін мотивована у здійсненні транзакції, але діє без будь-якого примусу.

26. Поняття ринкової вартості передбачає, що ціна узгоджується на відкритому і конкурентному ринку, де учасники діють вільно. Ринок, на якому виставлене майно, може бути міжнародним або регіональним. Ринок може бути представлений, як численною кількістю продавців і покупців, так і обмеженою кількістю учасників. Ринок, на якому майно виставляється на продаж, є таким, на якому, як правило, відбувається обмін майном.

27. Ринкова вартість майна відображає його найбільш ефективне використання. Найбільш ефективне використання – це таке використання майна, що максимізує його продуктивність і є можливим, юридично дозволеним і фінансово здійсненним. Найбільш ефективним використанням може бути продовження існуючого використання активу або альтернативне використання. Це визначається можливим використанням майна, яку мав би на увазі учасник ринку при формуванні своєї ціни пропозиції.

28. Найбільш ефективне використання майна, що оцінюється індивідуально, може відрізнитися від найбільш ефективного використання цього майна в складі групи у випадку, коли має бути врахований його внесок у загальну вартість групи майна.

29. Визначення найбільш ефективного використання включає розгляд наступного:

- встановити, чи можливе таке використання, приділяючи увагу тому, що вважається розумним з боку учасників ринку;
- враховувати вимоги щодо юридичного дозволу та будь-яких юридичних обмежень на використання майна, наприклад, вимоги зонування;
- вимога щодо фінансово здійсненого використання враховує, що альтернативне використання, яке є фізично можливим і юридично допустимим, має забезпечити типовому учаснику ринку генерування більшого прибутку, ніж прибуток, що дає існуюче використання, після врахування витрат на перехід на таке використання.

30. Ринкова вартість розраховується, як очікувана ціна обміну майна без врахування витрат продавця на продаж або витрат покупця на придбання і без корегувань стосовно податків, що підлягають сплаті кожною із сторін у результаті цієї транзакції.

31. Ринкова орендна плата – очікувана грошова сума, за яку майно може бути надане на відповідних умовах в оренду на дату оцінки добровільним орендодавцем добровільному орендарю, які не пов'язані між собою, після належного маркетингу та за умов, що сторони обізнані та діяли розсудливо та без примусу.

Для допомоги в інтерпретації ринкової орендної плати можуть бути застосовані положення, наведені для подібного визначення ринкової вартості в цьому Стандарті. Зокрема, очікувана сума не включає орендну плату, що завищена або занижена у зв'язку зі спеціальними умовами, міркуваннями або поступками. «Відповідні умови оренди» – це умови, які зазвичай узгоджуються між учасниками ринку на дату оцінки для певного виду власності. Оцінка ринкової орендної плати має надаватися тільки в поєднанні із зазначенням основних умов оренди, які передбачаються.

32. Інвестиційна вартість – вартість майна для власника або можливого власника для індивідуальних інвестицій або оперативних цілей.

Це база оцінки, що специфічна для суб'єкта і відображає вигоди, що одержує особа з утримання активу і, таким чином, не обов'язково передбачає гіпотетичний обмін. Інвестиційна вартість відображає обставини і фінансові цілі особи, для якої проводиться оцінка. Вона часто використовується для вимірювання ефективності інвестицій. Відмінності між інвестиційною вартістю майна та його ринковою вартістю створюють для покупців або продавців мотивацію вийти на ринок.

33. Справедлива вартість – очікувана ціна за передачу майна між визначеними, обізнаними та добровільними сторонами, що відображає відповідні інтереси цих сторін.

Визначення справедливої вартості, що наведене в НСО 6, відрізняється від вказаного в цьому пункті.

34. Для цілей інших, ніж цілі фінансової звітності, справедлива вартість може відрізнятися від ринкової вартості. Справедлива вартість вимагає визначення ціни, що є справедливою для двох певних сторін з урахуванням відповідних переваг та вад, які кожна з них отримує від транзакції. Вона широко застосовується в правовому контексті. На відміну від неї, ринкова вартість вимагає, як правило, не враховувати будь-які переваги, які не доступні для більшості учасників ринку.

Справедлива вартість є більш широким поняттям, ніж ринкова вартість. Хоча в багатьох випадках ціна, яка є справедливою для двох сторін, прирівнюється до ціни, що отримана на ринку, в певних ситуаціях визначення справедливої вартості включає розгляд питань, які повинні ігноруватися при визначенні ринкової вартості, такі як елемент спеціальної вартості, що виникає внаслідок поєднання інтересів.

35. Спеціальна вартість – сума, що відображає особливі властивості майна, які мають цінність лише для особливих покупців, для яких певне майно має спеціальну вартість завдяки перевагам, що виникають з власності на це майно, та які не доступні для інших покупців на ринку.

Спеціальна вартість може виникнути, коли майно має властивості, що роблять його більш привабливим для особливого покупця, ніж для будь-якого іншого покупця на ринку. Ці властивості можуть включати в себе фізичні, географічні, економічні та правові характеристики майна.

На відміну від спеціальної вартості, ринкова вартість вимагає ігнорування будь-якого елемента спеціальної вартості, оскільки на певну дату тільки гіпотетично можна припустити, що існує готовий до угоди покупець, але конкретного готового до угоди покупця може не бути.

У разі визначення спеціальної вартості у висновку необхідно чітко визначити її відмінність від ринкової вартості.

36. Синергетична вартість – додатковий елемент вартості, створений поєднанням двох або більше одиниць майна чи майнових прав, коли їх спільна вартість більше, ніж сума окремих значень. Якщо синергетична вартість існує тільки для одного конкретного покупця, у такому разі цей приклад ілюструє спеціальну вартість.

37. Термін «вимушений продаж» часто використовується у тих випадках, коли продавець змушений здійснити продаж і, в результаті чого не може провести належний маркетинг. Ціна, яку можна отримати в цих умовах, залежить від характеру тиску на продавця і причини, з якої неможливо здійснити належний маркетинг.

Це може також відображати наслідки для продавця, що не в змозі продати актив у термін, необхідний для належного маркетингу.

Якщо характер і причини обмежень, що тиснуть на продавця, невідомі, ціна, яка отримана при вимушеному продажі, не може бути об'єктивно визначена. Ціна, на яку продавець погоджується у разі вимушеного продажу, відображатиме конкретні обставини, а не ціну гіпотетично готового до угоди продавця у визначенні ринкової вартості. Ціна, яку можна отримати у разі вимушеного продажу, має лише випадкове відношення до ринкової вартості чи інших баз, визначених у цьому стандарті.

«Вимушений продаж» ілюструє ситуацію, у якій відбувається обмін, а не конкретну базу оцінки.

38. Якщо необхідно зазначити ціну, яку можливо отримати в результаті вимушеного продажу, потрібно чітко визначити причини обмежень, що впливають на продавця, у тому числі наслідки неможливості здійснити продаж у зазначений період з викладенням відповідних припущень. Якщо на дату оцінки ці обставини не актуальні, необхідно чітко визначити це в рамках спеціальних припущень.

39. Продажі на неактивному або падаючому ринку не вважаються автоматично «вимушеними», оскільки продавець сподівається на кращу ціну у разі покращення умов. Продавець вважається готовим до угоди у межах визначення ринкової вартості, за винятком випадків, коли продавець змушений продавати об'єкт у термін, що перешкоджає провести відповідні маркетингові заходи.

Припущення

40. Окрім визначення бази оцінки, в залежності від характеристик об'єкту оцінки або мети оцінки, може виникнути необхідність прийняття додаткових припущень щодо обставин гіпотетичного продажу або особливостей використання об'єкту оцінки. Такі припущення можуть мати істотний вплив на вартість.

Прикладами таких припущень є:

- припущення, що бізнес передається як цілісне діюче підприємство;
- припущення, що активи, які використовуються бізнесом, передаються індивідуально або у групі без бізнесу;
- припущення, що індивідуально оцінений актив передається разом з іншими додатковими активами;
- припущення, що акції передаються пакетом або індивідуально;
- припущення, що нерухомість, яка зайнята власником, в гіпотетичній передачі є вільною.

41. Якщо припущення містить факти, які відрізняються від існуючих на дату оцінки, таке припущення стає спеціальним припущенням. Спеціальні припущення часто використовуються для ілюстрації впливу можливих змін на вартість майна. Їх позначають як «спеціальні», щоб привернути увагу користувача оцінки до того, що висновок про оцінку залежить від зміни обставин, які склалися, або що він відображає точку зору, яка на дату оцінки, як правило, не поділяється учасниками ринку.

Спеціальні припущення часто використовуються для ілюстрації впливу зміни обставин на вартість. Приклади спеціальних припущень включають:

- що будівництво оцінюваного будинку було фактично завершено на дату оцінки;
- що конкретний контракт, який фактично не був виконаний, діяв на дату оцінки;
- що фінансовий інструмент оцінюється з використанням кривої дохідності, яка відрізняється від тієї, що була б використана учасником ринку.

42. Припущення та спеціальні припущення мають бути обґрунтовані та відповідати цілям, для яких виконується оцінка.

43. Результат будь-якої оцінки завжди повинен розглядатись у контексті прийнятих припущень.

Підходи та методи оцінки

44. Для виконання оцінки, що визначена відповідною базою оцінки, можуть бути використані один або декілька підходів до оцінки. Три підходи є основними для використання в оцінці.

45. Ринковий (порівняльний) підхід дозволяє визначити вартість, порівнюючи оцінюване майно з ідентичним або подібним майном, для яких доступна інформація про ціни.

46. При реалізації ринкового (порівняльного) підходу необхідно розглянути ціни в транзакціях з ідентичним або подібним майном, що мали місце останнім часом на ринку. За умов відсутності нещодавніх транзакцій доцільно розглянути ціни на ідентичне або подібне майно, що пропонується для продажу, за умови, що достовірність цієї інформації чітко визначена і проаналізована. За необхідності треба скоригувати інформацію щодо цін майна в інших транзакціях, щоб відобразити відмінності в умовах фактичної транзакції і бази оцінки та будь-яких припущеннях в оцінці, що проводиться. Оцінюване майно також може відрізнятися від майна в інших транзакціях своїми правовими, економічними і фізичними характеристиками, що необхідно врахувати в оцінці.

47. Дохідний підхід дозволяє визначити вартість шляхом конвертації майбутніх грошових потоків у їх поточну вартість.

48. Цей підхід враховує дохід, що майно генеруватиме протягом строку корисного використання, та визначає вартість через процедуру капіталізації, яка полягає у перетворенні доходів у суму капіталу шляхом застосування відповідної ставки капіталізації або дисконтування. Потік доходів залежить від виду майна, що підлягає оцінці, та може бути отриманий від використання або володіння майном.

49. Методами дохідного підходу є:

- капіталізація доходу, де загальна ставка капіталізації або ставка, що враховує усі ризики, застосовується до доходу за один характерний період;
- дисконтування грошових потоків, де ставка дисконтування застосовується до ряду грошових потоків у майбутніх періодах для приведення їх до поточної вартості;
- різні моделі ціноутворення опціонів.

50. Дохідний підхід може бути застосований для оцінки зобов'язань шляхом розгляду грошових потоків, необхідних для обслуговування зобов'язання, до його виконання.

51. Витратний підхід дозволяє визначити вартість на основі економічного принципу, який полягає у тому, що покупець сплатить за майно не більше, ніж за отримання майна еквівалентної корисності шляхом придбання або відтворення.

52. Витратний підхід заснований на принципі, згідно з яким ціна, яку покупець на ринку сплачує за оцінюване майно, не може бути більше витрат на придбання або відтворення еквівалентного майна, за винятком випадків, коли це неможливо внаслідок певних обставин (незручного часу, ризику або інших чинників). Часто оцінюване майно є менш привабливим, ніж альтернативне, що може бути придбане або побудоване, внаслідок віку або старіння. Якщо це так, може виникнути необхідність зробити коригування з урахуванням вартості альтернативного майна залежно від необхідної бази оцінки.

53. Витратний підхід може бути реалізований методом залишкової вартості заміщення (відтворення).

54. Кожен з цих основних підходів до оцінки включає різні методи. Методи, що звичайно використовують для різних класів активів, розглядаються у відповідних Національних стандартах оцінки.

Вхідні дані для оцінки

55. Вхідні дані для оцінки – це дані та інша інформація, що використовується при виконанні оцінки. Ці вхідні дані можуть бути фактичними або прогнозними.

56. Приклади фактичних вхідних даних включають:

- ціни на ідентичне або подібне майно;
- фактичні грошові потоки, що генеруються майном;
- фактичну собівартість ідентичного чи подібного майна.

57. Прикладами прогнозних вхідних даних є:

- очікувані або прогнозовані грошові потоки;
- очікувана собівартість гіпотетичного майна;
- певне ставлення учасників ринку до ризиків.

58. Фактичні вхідні дані, як правило, достатньо надійні. Однак вони є менш надійними ніж прогнозні вхідні дані, наприклад, коли фактична транзакція застаріла, або коли історичні грошові потоки не є індикатором майбутніх грошових потоків, або інформація щодо фактичних витрат є історичною та не актуальною, тощо.

59. Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки.

60. У разі якщо вхідні дані включають дані фактичної транзакції, слід перевірити, чи відповідали умови цієї транзакції умовам, що вимагає база оцінки.

61. Характер і джерело вхідних даних оцінки повинні відображати базу оцінки, яка, у свою чергу, залежить від мети оцінки.

Різні підходи і методи можуть бути використані для визначення ринкової вартості за умови, що вони використовують отримані ринкові дані. Ринковий (порівняльний) підхід, за своїм визначенням, означає використання вхідних даних, що отримані з ринку.

Для досягнення ринкової вартості дохідний підхід має застосовувати вхідні дані і припущення, які прийняті учасниками ринку.

Для надання уявлення про ринкову вартість, використовуючи витратний підхід, необхідно визначити собівартість майна еквівалентної корисності та відповідного знецінення на основі аналізу ринково обґрунтованих витрат та знецінення.

Наявні дані і обставини, пов'язані з ринком оцінюваного майна, визначатимуть, який метод або методи оцінки є найбільш актуальними і доцільними. Якщо підхід або метод заснований на належним чином проаналізованих вхідних ринкових даних, він дає уявлення про ринкову вартість.

62. Підходи і методи, як правило, загальні для багатьох видів оцінки. Проте оцінка різних видів майна включає різні джерела даних, які мають відображати ринок, в якому оцінюється майно. Наприклад, основні інвестиції у нерухомість, що належить компанії, оцінюються в контексті відповідного ринку нерухомості, на якому здійснюються операції з нерухомістю, у той час як акції самої компанії будуть оцінюватися в контексті ринку, на якому здійснюються операції з акціями.

ОБСЯГ РОБІТ З ОЦІНКИ ТА ВИМОГИ ЩОДО ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ

63. Проведення оцінки включає наступні основні етапи:

- визначення та узгодження обсягу робіт з оцінки, укладення договору на оцінку;
- виконання оціночних процедур;
- складання звіту про оцінку.

64. Обсяг робіт з оцінки має бути обговорений між замовником і оцінювачем та викладені письмово.

65. Перелік вимог до обсягу робіт з оцінки, що може доповнюватись або змінюватись в залежності від типу майна або області застосування, складається з наступного:

a) Визначення та статус оцінювача

Заява, що підтверджує:

- визначення оцінювача;
- те, що оцінювач в змозі провести об'єктивну і неупереджену оцінку;
- відсутність будь-якого матеріального або іншого зв'язку з об'єктом оцінки або стороною, що ініціює проведення оцінки (замовником);
- достатній для проведення оцінки рівень кваліфікації. Якщо оцінювачу потрібна значна допомога від інших стосовно будь-якого аспекту завдання, характер такої допомоги і ступінь надійності мають бути узгоджені та викладені у письмовій формі;

b) Визначення замовника і будь-яких інших можливих користувачів оцінки.

При визначенні форми та змісту звіту про оцінку важливо отримати підтвердження тих, для кого оцінка проводиться, щоб переконатися, що він містить інформацію, яка відповідає їх потребам. Будь-які обмеження щодо тих, хто може користуватися оцінкою, мають бути узгоджені та викладені у письмовій формі;

c) Мета оцінки.

Мета, заради якої виконується оцінка, має бути чітко визначена. Мета оцінки визначає базу оцінки. Важливо, щоб оцінка не використовувалася поза контекстом завдання або для цілей, для яких вона не була призначена;

d) Визначення активу (майна) або зобов'язання, що мають бути оцінені.

Потрібно чітко розрізнити майно та право в майні або право користування майном. Якщо оцінка стосується майна, що використовується в поєднанні з іншим майном, то необхідно пояснити, чи включене таке майно в оцінку або таке майно виключене, але передбачається, що воно буде доступним, або виключене та передбачається, що воно не буде доступним;

e) Бази оцінки

База оцінки має відповідати меті оцінки. Необхідно зробити посилання на джерело визначення бази оцінки, що використовується, або навести визначення бази оцінки. Крім того, іноді може виникати необхідність уточнити валюту, у якій оцінка буде звітуватись;

f) Дата оцінки

Дата оцінки визначається як дата, на яку визначається вартість. Вона може відрізнитись від дати звіту про оцінку;

g) Обсяг дослідження

Будь-які обмеження або особливі вимоги щодо огляду, обстеження та аналізу з метою проведення оцінки мають бути викладені в обсязі робіт. Якщо відповідні дані не доступні у зв'язку з тим, що умови завдання обмежують огляд та дослідження, ці обмеження і всі необхідні припущення або спеціальні припущення викладаються в обсязі робіт;

h) Характер і джерело інформації, на яку покладаються
Характер і джерело будь-якої відповідної інформації, на яку покладаються, та обсяг будь-якої перевірки у процесі оцінки, мають бути узгоджені і викладені у письмовій формі;

i) Припущення і спеціальні припущення

Усі припущення і спеціальні припущення, які мають бути зроблені під час проведення та надання звіту про оцінку, мають бути викладені у письмовій формі;

j) Обмеження щодо використання, розповсюдження або опублікування

Якщо необхідно або бажано обмежити використання оцінки або тих, хто покладається на оцінку, це необхідно зазначити у письмовій формі. Якщо виникли питання, які, швидше за все, призведуть до обмеження оцінки, це повинно бути вказано у письмовій формі;

k) Підтвердження того, що оцінка буде проводитися відповідно до НСО.

Незважаючи на необхідність підтвердження відповідності НСО, можуть мати місце випадки, коли мета оцінки вимагає відхилення від цих стандартів. Такі відхилення мають бути визначені разом з їх обґрунтуванням. Відхилення не може бути виправдане, якщо призводить до оцінки, яка вводить в оману;

l) Звіт про оцінку.

Формат звіту та його зміст мають бути узгоджені та викладені в письмовому вигляді. Відхилення від вимог розділу «Звіт про оцінку та висновок про вартість» цього Стандарту мають бути письмово прокоментовані.

66. Деякі з питань стосовно обсягу робіт з оцінки можуть бути не визначені до початку виконання завдання, або в ході завдання може виникнути необхідність у змінах в обсязі робіт. Вимоги до обсягу робіт можуть бути викладені в одному документі, що складається на початку роботи, або серії документів, підготовлених протягом усього завдання за умови, що всі питання викладені письмово до завершення завдання та до надання звіту про оцінку.

67. Дослідження, що здійснюються в процесі виконання оцінки, мають відповідати меті оцінки і базі оцінки. Це також стосується рецензування оцінок. Для забезпечення правильності оцінки мають бути зібрані достатні дані з використанням таких засобів, як перевірка, обстеження, розрахунки та аналіз. При визначенні обсягу даних необхідно професійне судження щодо забезпечення відповідності отриманої інформації цілям оцінки. Доцільно узгодити будь-які обмеження щодо обсягу досліджень, які проводяться оцінювачем. Такі обмеження мають бути викладені у письмовій формі при узгодженні обсягу робіт.

68. У разі якщо обсяг робіт на оцінку включає перевірку достовірності інформації, що надається оцінювачу іншою стороною, оцінювач має приділити увагу виявленню того, чи є інформація такою, що викликає довіру, або чи можна покладатися на інформацію будь-яким іншим чином без негативного впливу на довіру до висновку про оцінку.

У випадках, коли оцінювач має підстави сумніватися в достовірності та надійності наданої інформації, така інформація або не має використовуватись, або сумніви оцінювача мають бути доведені до замовника.

При розгляді питань щодо достовірності та надійності наданої інформації, має бути враховане наступне:

- мета оцінки;
- значимість інформації для висновку про вартість;
- компетентність джерела у відношенні до об'єкту оцінки;
- компетентність оцінювача у відношенні до об'єкту оцінки;
- чи є джерело незалежним у відношенні до об'єкта оцінки або до замовника;

- ступінь публічної доступності інформації;
 - обмеження зобов'язань щодо дослідження, що включені в обсяг робіт.
69. Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав передбачає встановлення його характеристик, прав, стану та обмежень щодо об'єкту оцінки.
70. Обстеження майна проводиться з метою його вивчення та отримання інформації, що необхідна для підготовки професійного висновку про вартість та звіту про оцінку. Огляд оцінюваного майна повинен здійснюватися в обсязі, достатньому для якісного виконання оцінки. Вимоги до обстеження повинні бути узгоджені в обсязі робіт з оцінки. У ході інспекції оцінювач повинен перевірити надану йому замовником інформацію, або в разі неможливості це зробити, відмітити це як обмеження при виконанні оцінки.
71. Мета оцінки, база оцінки, обсяг та обмеження щодо досліджень та джерел інформації, на які спирається оцінка, викладаються в обсязі робіт. Якщо в процесі виконання завдання стає ясно, що дослідження, включені в обсяг робіт, не можуть бути підґрунтям надійної оцінки, або інформація, що надається третьою особою, є недостатньою або явно недостовірною, необхідно відповідним чином переглянути обсяг робіт.
72. Підходи до оцінки мають бути доречними та обґрунтованими. Вибір найбільш доцільного підходу або методу оцінки залежить від наступних факторів:
- прийнятої бази оцінки, що залежить від мети оцінки;
 - наявності вхідних даних та інформації;
 - підходів або методів, що використовуються учасниками відповідного ринку.
73. Для визначення вартості можливо використання більш ніж одного підходу або методу оцінки, особливо у тих випадках, коли не вистачає фактичних або спостережуваних вхідних даних для отримання надійного висновку із застосуванням одного методу. У разі використання більш ніж одного підходу чи методу результативні значення мають бути проаналізовані та узгоджені для досягнення висновку про оцінку.
74. Документування здійснюється в процесі оцінки протягом певного періоду з урахуванням відповідних юридичних та нормативних вимог. Згідно з цими вимогами документи мають містити основні вхідні дані, всі розрахунки, дослідження та аналізи, що мають відношення до остаточного висновку, та копію проекту або остаточного звіту, які надаються замовнику.

ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ ТА ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ

75. Звіт про оцінку повинен містити інформацію, що необхідна для правильного розуміння оцінки. Звіт має бути однозначним та не вводити в оману, надавати читачеві чітке розуміння процесу оцінки або інші рекомендації.
76. Для забезпечення принципів порівнянності, відповідності та достовірності, звіт про оцінку має містити чіткий і точний опис обсягу робіт, мету і передбачуване використання, підтвердження бази оцінки, розкриття будь-яких припущень, спеціальних припущень, об'єктивної невизначеності або обмежуючих умов, які безпосередньо впливають на оцінку.
77. Цей стандарт поширюється на всі звіти про оцінку, як у надрукованому, так і в електронному вигляді. Для деяких класів активів або у деяких випадках можуть бути відхилення від цього стандарту або додаткові вимоги, про які необхідно повідомляти. Вони містяться у відповідних стандартах оцінки активів або стандартах застосування оцінок.
78. Ступінь відповідної деталізації звіту про оцінку визначають мета оцінки, складність оцінюваного активу і вимоги користувачів. Формат звіту та будь-які виключення із вимог цього стандарту щодо змісту звіту мають бути узгоджені та визначені в обсязі робіт.

79. Будь який звіт про оцінку має включати наступне:

- a) Визначення і статус оцінювача. Оцінювач може бути фізичною або юридичною особою. Необхідно підтвердити заяву, що оцінювач у змозі надати об'єктивну та неупереджену оцінку і є компетентним для проведення оцінки. Якщо оцінювач отримав значну сторонню допомогу відносно будь-якого аспекту завдання, характер такої допомоги і ступінь надійності має бути відображено у звіті;
- b) Ідентифікацію замовника та інших можливих користувачів. Звіт має вказувати сторону, яка ініціює оцінку, разом з іншими сторонами, для яких вона призначена, та які можуть використовувати оцінку;
- c) Мету оцінки, яка має бути чітко сформульована;
- d) Визначення активу (майна) або зобов'язання, що підлягає оцінці. Для того, щоб провести різницю між активом та інтересом в активі або правом користування цим активом, може знадобитися роз'яснення. Якщо проводиться оцінка вартості активу, який використовується в поєднанні з іншими активами, необхідно уточнити, чи включені ці активи в оцінку, або вони виключені, але передбачається, що вони будуть доступні, або виключені та передбачається, що вони не будуть доступні;
- e) Базу оцінки. База оцінки має відповідати меті. Необхідно вказати джерело, що визначає базу оцінки, або надати відповідні роз'яснення;
- f) Дату оцінки – дату, на яку визначається вартість. Вона може відрізнитися від дати складання звіту про оцінку. У звіті необхідно чітко відокремити ці дати;
- g) Обсяг досліджень. У звіті розкриваються обсяг проведених досліджень, у тому числі аналіз ринкового середовища, що відповідає типу майна та меті оцінки. При наявності вказуються обмеження щодо досліджень;
- h) Характер і джерело інформації. У звіті необхідно розкрити характер і джерело будь-якої інформації, на яку посилається оцінювач у процесі проведення оцінки, та які саме заходи зроблені для перевірки цієї інформації;
- i) Припущення і спеціальні припущення. Усі припущення й спеціальні припущення мають бути чітко сформульовані;
- j) Обмеження щодо використання, розповсюдження або публікації даних. Якщо необхідно або бажано обмежити використання оцінки або тих, хто покладається на оцінку, це має бути зазначено у письмовій формі;
- k) Підтвердження того, що оцінка була проведена відповідно до НСО. Незважаючи на необхідність наявності підтвердження відповідності НСО, у деяких випадках мета оцінки вимагає відхилення від цих стандартів. Будь-яке відхилення має бути визначене та обґрунтоване. Відхилення не можна виправдати, якщо воно призводить до висновку про оцінку, яка вводить в оману;
- l) Підхід до оцінки і обґрунтування. Для зрозуміння оцінки в контексті завдання, звіт має містити посилання на застосовані підходи, використані основні вхідні дані й основні обґрунтування висновків;
- m) Суми оцінки або оцінок мають бути вказані у відповідній валюті;
- n) Дата звіту про оцінку. У звіті має бути вказана дата складання звіту.

80. Висновок про вартість майна, що є невід'ємною складовою звіту, повинен містити:

- відомості про оцінювача та замовника, можливих користувачів оцінки;
- визначення об'єкта оцінки та його коротку характеристику;
- мету оцінки;
- дату оцінки і дату виконання звіту;

- базу оцінки та вид вартості, що визначався;
- спеціальні припущення, якщо такі мали місце;
- використані методичні підходи;
- величину вартості, отриману в результаті оцінки.

У разі потреби оцінювач має відобразити у висновку свої припущення та застереження щодо використання результатів оцінки.

Висновок підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку.

ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО РЕЦЕНЗУВАННЯ ЗВІТУ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА

81. Рецензування полягає у неупередженому об'єктивному розгляді оцінки майна на предмет її відповідності вимогам Національних стандартів особами, які не мають особистої матеріальної або іншої заінтересованості в результатах такої оцінки, та відповідають вимогам законодавства.

82. Перед початком рецензування рецензент має повідомити суб'єкт оціночної діяльності, що виконував оцінку, про факт виконання рецензування.

83. За результатами своєї роботи рецензенти готують звіт про рецензування (рецензію) у письмовій формі, який скріплюють підписами. Відповідно до запиту рецензія не включає або включає власний висновок рецензента про вартість об'єкта оцінки.

Якщо запит включає вимогу висловлення рецензентом своєї точки зору щодо вартості об'єкту оцінки, будь-які судження про вартість об'єкта оцінки, виражені у грошовій формі, можуть відображатися рецензентами виключно у формі звіту про оцінку майна, складеному у повній формі відповідно до вимог національних стандартів.

84. У звіті про рецензування повинні зазначатися:

- підстави проведення рецензування;
- повна назва звіту про оцінку майна, що є об'єктом рецензування;
- строк проведення рецензування і дата підписання рецензії;
- відомості про виконавців оцінки, їх кваліфікацію, що зазначені у звіті про оцінку;
- об'єкт оцінки, дата оцінки, мета оцінки;
- застосовані підходи, методи та процедури оцінки;
- висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;
- висновок про достатність і якість зібраних виконавцем звіту про оцінку майна вихідних і інформаційних даних;
- висновок про достатність виконаних процедур щодо ідентифікації об'єкта оцінки та обсягу досліджень;
- висновок про відповідність і обґрунтованість застосування під час проведення оцінки припущень та обмежень, методичних підходів, методів, оціночних процедур;
- загальний висновок про достовірність результату оцінки майна.

85. При наявності зауважень рецензія повинна містити перелік аргументованих рецензентом з посиланням на відповідні положення НСО зауважень до звіту про оцінку майна з визначенням можливості впливу цих зауважень на достовірність результату оцінки майна.

86. Рецензент може звернутись до особи, яка виконувала оцінку або на чие звернення виконується рецензія, з проханням надати додаткову інформацію, пов'язану з об'єктом оцінки та/або оцінкою.

87. У процесі рецензування рецензент не повинен спиратись на додаткову інформацію, що виникла після дати оцінки, яка не могла бути відомою станом на дату оцінки.

88. Рецензія повинна містити загальний висновок про відповідність оцінки положенням НСО та про достовірність отриманого у звіті результату.

За результатами рецензування оцінка класифікується за такими ознаками:

- відповідає вимогам НСО, має ряд недоліків, що не вплинули на достовірність оцінки або не має недоліків;
- не повною мірою відповідає вимогам НСО, має недоліки, що виникли внаслідок порушень вимог НСО та вплинули на достовірність оцінки;
- не відповідає вимогам НСО.

Національний Стандарт Оцінки № 2

Оцінка нерухомого майна

ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ

1. Національний стандарт оцінки № 2 (далі – НСО 2) є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

2. На оцінку нерухомого майна поширюються положення та вимоги, що містяться в Національному стандарті оцінки № 1 «Загальні засади оцінки».

До НСО 2 включені додаткові положення, що стосуються оцінки нерухомого майна.

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

3. У цьому Стандарті наведені нижче терміни застосовують у такому значенні:

земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами та зобов'язаннями. Вакантні та поліпшені земельні ділянки є нерухомим майном;

земля як фізична складова нерухомості – частина земної поверхні та (або) простір над та під нею, необхідний для земельних поліпшень;

земельне поліпшення як фізична складова нерухомості – результати будь-яких дій, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

споруди – будівельні системи, пов'язані з землею, що створені в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. Споруди поділяють на будівлі та інженерні споруди;

будівлі – споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів;

інженерні споруди – об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів тощо;

приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

об'єкти, незавершені будівництвом – об'єкти, які розпочаті будівництвом і не прийняті в експлуатацію, включаючи законсервовані об'єкти;

право власності – право володіння, користування та розпорядження нерухомою річчю. Право власності може бути обтяжене одним або декількома похідними правами;

похідні права – права, що сформовані в результаті передачі власником нерухомої речі частини своїх правомочностей іншим особам. До похідних прав належать право виключного володіння та користування або розпорядження нерухомою річчю, а також право обмеженого користування (без права виключного володіння) чужою нерухомою річчю для певних цілей. Похідні права можуть мати строковий та безстроковий характер і бути сформованими на платній та безоплатній основі;

подібне нерухоме майно – нерухоме майно, яке за своїми характеристиками (місцем розташування, типом та станом поліпшень тощо) може конкурувати з об'єктом оцінки на певному сегменті ринку;

об'єкт порівняння – подібне нерухоме майно, ціни купівлі-продажу та (або) оренди чи витрати на створення якого можуть бути індикаторами вартості об'єкта оцінки;

порівнянні дані – дані про подібне нерухоме майно, на які спираються при визначенні вартості об'єкта оцінки. До порівнянних даних (фактичних або пропозиції) належать ціни купівлі-продажу та оренди, доходи та витрати, ставки капіталізації та дисконтування;

елементи порівняння – характеристики угоди та нерухомого майна, стосовно якого ця угода укладена, що зумовлюють відмінності в цінах купівлі-продажу та/чи оренди, доходах та витратах тощо. Елементи порівняння включають, але не обмежуються, такими: майнові права, що передаються, умови фінансування, умови продажу, ринкові умови, місце розташування, а також фізичні й економічні характеристики нерухомого майна.

ОБСЯГ РОБІТ

4. Оцінка нерухомого майна передбачає визначення усіх прав, інтересів та зобов'язань, що існують стосовно цього майна. Завдання на виконання оцінки має містити опис права, що підлягає оцінці, а також інших прав, що пов'язані з ним.

5. У завданні на виконання оцінки та у звіті про оцінку мають бути зазначені: документи, що підтверджують право, що підлягає оцінці, та інші пов'язані з ним права; джерела інформації про площу ділянки та будівлі (поверхів будівлі), її технічні характеристики та стан, про дозволене використання та обмеження щодо використання нерухомого майна; обсяг будь-яких обстежень та досліджень стану конструкцій та інженерних мереж; наявність будь-якої інформації про стан ґрунтів та фундаментів; відповідальність за виявлення фактичних або потенційних екологічних ризиків.

6. Оцінка прав у нерухомому майні ґрунтується на дослідженні:

- соціальних, економічних, адміністративних та екологічних чинників, що визначають рівень цін на ринку нерухомості в районі розташування об'єкту оцінки;
- стану та тенденцій ринків, на яких найбільш ймовірно може бути представлений об'єкт оцінки та об'єкти, що з ним конкурують;
- характеристик об'єкту оцінки та подібних до нього об'єктів, що зумовлюють варіювання цін на нерухоме майно.

За результатами цього дослідження здійснюють вибір найбільш ефективного використання землі як вакантної та поліпшеної нерухомості для визначення їх ринкової вартості.

7. Вибір найбільш ефективного використання землі як вакантної (умовно вакантної) полягає у визначенні можливого характеру її поліпшень.

Вибір найбільш ефективного використання нерухомості як поліпшеної полягає у визначенні можливого типу реконструкції чи модернізації існуючих поліпшень.

8. Вибір найбільш ефективного використання є підставою для побудови сценарію подальшого розвитку об'єкту, що оцінюють, обрання об'єктів порівняння та окреслення порівнянних даних, на які необхідно спиратися при визначенні ринкової вартості.

НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

9. Оцінка нерухомого майна полягає у визначенні вартості права власності та похідних від нього прав і зобов'язань стосовно нерухомих речей.

10. Об'єктом прав в нерухомому майні є вакантні або поліпшені земельні ділянки, а також їх частини, включаючи будівлі, споруди та приміщення (квартири).

При оцінці слід зазначати чи є отриманий результат вартістю об'єкту нерухомості, чи він відображає внесок певної фізичної складової нерухомості – землі чи поліпшень, – у її загальну вартість.

11. Права на нерухомі речі зазвичай передають та оцінюють незалежно від прав на бізнес, що розташований на них.

12. Права на нерухому річ можуть бути спільними, коли декілька сторін мають право на частку нерухомості як цілісної речі, або частковими, коли кожна сторона володіє правами на визначену частину цієї цілісної речі.

13. Вартість нерухомої речі відповідає вартості права власності, що не обтяжене іншими, крім передбачених нормами Закону, правами та зобов'язаннями.

14. Вартість похідних прав на нерухому річ визначається їх внеском у вартість права власності на цю річ.

Оцінка похідних прав передбачає визначення вартості інтересів у нерухомості щонайменше двох осіб – особи, що відчужила частину своїх правомочностей, та особи, на користь якої ці правомочності були відчужені.

15. Вартість прав у нерухомому майні відображає поточну цінність майбутніх вигод від реалізації цих прав. Вартість будь-якого права та інтересів у цьому праві може бути описана грошовими потоками, сформованими регулярними та/або разовими платежами (надходженнями), що мають відображати: тривалість реалізації права; очікування учасників ринку або умови угоди, або те і інше разом; відповідні ризики, притаманні цим грошовим потокам

16. При моделюванні грошових потоків застосовують моделі неявного зростання, що спираються на дані про поточні доходи та витрати (реальні грошові потоки), або моделі явного зростання, що спираються на дані про передбачувані доходи та витрати (номінальні грошові потоки).

У звіті має бути вказано на те, яку з моделей було обрано для оцінки із зазначенням ризику зміни поточних даних протягом прогнозного періоду для моделей неявного зростання та ризику досягнення передбачуваних даних для моделей явного зростання.

ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ

17. Для оцінки прав у нерухомому майні можуть бути застосовані один або декілька основних підходів до оцінки, що описані в НСО 1 «Загальні засади оцінки».

Ринковий (порівняльний) підхід

18. Ринковий (порівняльний) підхід ґрунтується на припущенні, що об'єкт оцінки буде проданий за такою ж ціною, що й подібні до нього об'єкти.

19. У ринковому (порівняльному) підході порівняними даними є ціни купівлі-продажу, що були останнім часом сплачені або запропоновані на ринку.

20. Міру відповідності порівнянних даних визначають шляхом зіставлення характеристик об'єкта та угоди, з якої ці дані були отримані, з аналогічними характеристиками оцінюваного об'єкта.

21. Одиницями порівняння, що застосовують до об'єкта оцінки та об'єктів порівняння, слугують ціни купівлі-продажу в розрахунку на одиницю виміру нерухомості чи однієї з її фізичних складових – землі та поліпшень, або на одиницю продуктивності використання нерухомості.

22. До основних елементів порівняння, що зумовлюють варіювання цін на нерухоме майно, належать:

- права, що передають;
- умови фінансування;
- умови продажу;
- витрати, що здійснюються відразу після купівлі і пов'язані з зобов'язаннями продавця;
- дату продажу;
- місце розташування;
- фізичні та економічні характеристики;
- дозволене використання;
- об'єкти, відмінні від нерухомого майна, що продають разом з цим майном.

Дохідний підхід

23. Дохідний підхід ґрунтується на припущенні, що об'єкт оцінки генеруватиме такий же за обсягом дохід і з тим же рівнем дохідності, що й подібні до нього об'єкти.

24. У дохідному підході порівняними даними є ціни оренди, доходи та витрати, ставки капіталізації та дисконтування.

25. Для інвестиційної нерухомості джерелом доходу буде орендна плата, що отримує або може отримувати власник цього майна на ринку; для нерухомості, що займає власник – можлива орендна плата, яку він мав би сплачувати на ринку (економія завдяки відсутності орендної плати); для нерухомості з комерційним потенціалом – опосередковано грошові потоки, що можуть бути отримані власником цієї нерухомості від комерційної діяльності.

26. Слід розрізняти:

- потенційний валовий дохід – щорічну суму орендних платежів (надходжень), яку очікується отримати з нерухомості, виходячи з її повної заповнюваності;
- дійсний валовий дохід – щорічну суму надходжень, отриману шляхом вирахування з потенційного валового доходу втрат від недоотримання орендних платежів і збільшену, у разі потреби, на суму інших видів доходу з нерухомості, не включених в орендну плату.
- чистий операційний дохід – щорічну суму надходжень, отриману шляхом вирахування з дійсного валового доходу операційних витрат.

27. Операційні витрати включають витрати на управління, витрати власника, витрати на технічне обслуговування і поточний ремонт, витрати на заміщення елементів поліпшень, строк використання яких менший, ніж строк використання поліпшень у цілому. До складу операційних витрат не входять амортизаційні відрахування по земельних поліпшеннях,

витрати по обслуговуванню боргових зобов'язань по іпотечі, податки на прибутки і бізнес-витрати, не пов'язані з нерухомістю.

28. Прогнозування потоку доходу залежно від мети та бази оцінки, а також від характеру прав в нерухомому майні, що підлягають оцінці, здійснюють на строк, що відповідає:

- строку економічного життя, що залишився;
- відрізка часу, протягом якого, як очікується, відбудеться стабілізація рівня доходів;
- тривалості змін у потоці доходу, що можна обґрунтовано передбачити;
- строку дії прав та зобов'язань стосовно нерухомої речі.

Структура потоку доходу має відображати періодичність надходжень (платежів), а також очікувані у майбутньому події, що можуть спричинити зміни в потоці доходу.

29. Капіталізована вартість потоку доходу може бути визначена або безпосередньо (із застосуванням ставки капіталізації), або опосередковано як сума поточної вартості доходу у кожному прогнозованому періоді та термінальної вартості об'єкту оцінки, обчисленої на кінець останнього прогнозованого періоду (із застосуванням ставки дисконтування).

30. Ставка капіталізації визначається як типове відношення доходу, що очікують отримати в наступний за датою оцінки період, до ціни продажу подібного майна і враховує усі ризики отримання цього доходу.

31. Ставка дисконтування визначається метою оцінки. Якщо метою оцінки є визначення вартості для певного фактичного чи потенційного власника на основі їх особистих інвестиційних критеріїв, то ставка дисконтування може відображати необхідну норму доходності або середньозважену вартість капіталу. Якщо мета оцінки полягає у встановленні ринкової вартості, то ставка дисконтування розраховується на основі спостереження повернення капіталу, неявно виражених у цінах, заплачених за права в нерухомому майні, що обертаються на ринку між учасниками ринку.

32. Порівнянні дані, що використовують при обчисленні ставки капіталізації чи ставки дисконтування, мають бути релевантними порівнянним даним, що використовують при побудові потоку доходу.

Витратний підхід

33. Витратний підхід ґрунтується на припущенні, що створення об'єкту оцінки потребуватиме таких самих витрат на придбання земельної ділянки та її поліпшення, що й подібні до нього об'єкти.

34. Витратний підхід застосовують, коли існує обмежена кількість угод купівлі-продажу у зв'язку із спеціалізованим характером нерухомого майна, або якщо таке майно не генерує самостійно грошовий потік, або якщо грошові потоки, пов'язані з ним, не відокремлюються від бізнесу, який використовує його.

35. У витратному підході порівнянними даними є витрати на придбання та/або створення об'єкту нерухомого майна еквівалентної корисності, які збирають та аналізують окремо для землі та земельних поліпшень.

36. При застосуванні методу залишкової вартості заміщення (відтворення) при оцінці об'єкта нерухомого майна:

- вартість землі має відображати найбільш ефективне використання вакантної (умовно вакантної) земельної ділянки;

- вартість земельних поліпшень – очікувані на дату оцінки витрати на їх заміщення чи відтворення та сукупне знецінення цих поліпшень порівняно з сучасним еквівалентом.

37. При визначенні вартості земельних поліпшень повинні бути розглянуті:

- витрати на підрядні та інші роботи, пов'язані з будівництвом,
- витрати на маркетинг, комісії з продажу або оренди,
- витрати на утримання нерухомого майна після завершення будівництва до досягнення стабільного навантаження (заповнюваності приміщень),
- витрати на фінансування;
- прибуток девелопера.

38. Наявність у об'єкта, що оцінюється, надлишкових порівняно з сучасним еквівалентним майном характеристик може бути врахована або у вартості заміщення, або у функціональному знеціненні.

39. Витрати на створення об'єкту нерухомого майна доцільно розподіляти у часі відповідно до типових періодів будівництва для аналогічних об'єктів, а також, у разі необхідності, на строк після завершення будівництва до досягнення стабільного навантаження (заповнюваності приміщень).

40. Ставка дисконтування залежно від мети та бази оцінки має відображати або норму повернення капіталу, бажану для конкретного інвестора та девелопера, або норму повернення капіталу, очікувану учасниками ринку.

41. Витрати на заміщення (відтворення) нового нерухомого майна еквівалентної корисності мають бути скориговані на знецінення земельних поліпшень об'єкту, що оцінюється, внаслідок їх фізичного зносу, функціональної та економічної застарілості.

42. Строк, протягом якого вартість земельних поліпшень, як очікується, матиме позитивний внесок у загальну вартість нерухомого майна, визначає економічне життя об'єкту нерухомого майна.

43. Ринкову вартість земельних поліпшень, що не вичерпали строк свого економічного життя, визначають як різницю між ринковою вартістю поліпшеної нерухомості і ринковою вартістю власне землі.

44. Вартість земельних поліпшень, що вичерпали строк свого економічного життя, оцінюють з огляду на їх потенціал для подальшого розвитку нерухомого майна (альтернативне використання, реконструкція чи ліквідації).

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ОКРЕМИХ ВИДІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

45. Сільськогосподарська нерухомість – нерухоме майно, що використовують для вирощування тварин та/або рослин для продажу, зберігання, переробки в сільськогосподарську продукцію чи в додаткові біологічні активи.

46. Грошовий потік, пов'язаний з окремими видами сільськогосподарської нерухомості, повинен враховувати циклічну природу вироблення сільськогосподарської продукції та циклічну природу її ринків.

47. При визначенні ринкової вартості сільськогосподарської нерухомості аналіз найбільш ефективного використання має виходити з припущення подовження сільськогосподарського використання та вибору конкретного виду (видів) цього використання.

48. При визначенні ступеня подібності об'єктів сільськогосподарської нерухомості з огляду на їх характер необхідно приймати до уваги такі додаткові чинники, як кліматичні умови, продуктивність ґрунтів, зрошуваність, наявність кормів, умови зберігання, переробки та транспортування продукції

49. Якщо сільськогосподарська нерухомість включає більш ніж один фізичний компонент або вид сільськогосподарського використання, у висновку про вартість має бути зазначено чи вартість кожного з компонентів (виду використання) визначена як його внесок у загальну вартість цієї нерухомості чи це вартість окремого, незалежного компоненту (виду використання).

50. Нерухомість, що підлягає розвитку – нерухоме майно, що утримують для розмежування (об'єднання) земельних ділянок та/або для їх забудови чи іншого поліпшення.

До нерухомості, що підлягає розвитку, належать також об'єкти, незавершені будівництвом.

51. Нерухомість, що підлягає розвитку, оцінюють, спираючись на існуючу та потенційну дозвільну документацію, включаючи містобудівні умови та обмеження, встановлені планом зонування.

52. Оцінювання нерухомості, що підлягає розвитку, передбачає визначення стадії розвитку на дату оцінки; строку, необхідного для завершення розвитку від дати оцінки, а також врахування укладених на дату оцінки угод з продажу та оренди завершеного розвитком об'єкту.

53. Додаткові судження можуть стосуватись очікуваних ринкових тенденцій на період розвитку; можливих ризиків, пов'язаних з розвитком; впливу особливих стосунків між учасниками, причетними до розвитку.

54. Якщо завершений розвитком об'єкт складається з багатьох окремих одиниць нерухомості, при оцінці необхідно відображати очікувані строки щодо завершення розвитку кожної окремої одиниці та продажу цих окремих одиниць нерухомості.

55. Нерухомість з комерційним потенціалом – нерухоме майно, що спроектоване або адаптоване для конкретного виду підприємницької діяльності та яке зазвичай продають і купують на ринку, не зупиняючи цю діяльність.

56. Предметом угоди стосовно такого майна є не тільки земля та будівлі, а також рухомі речі (меблі, устаткування та обладнання) та нематеріальні активів, включаючи гудвіл, що може бути переданий.

57. Нерухоме майно з комерційним потенціалом оцінюють, спираючись на припущення про продовження підприємницької діяльності розумно ефективним оператором, що тим самим виключає будь-які персональні переваги чи недоліки, зумовлені професійним досвідом, кваліфікацією, репутацією та/або брендом поточного менеджменту.

58. У рамках порівняльного підходу майно з комерційним потенціалом оцінюють на основі очікуваного рівня продажів, що може бути досягнутий без урахування нетипових для розумно ефективного оператора доходів та витрат.

У рамках дохідного підходу нерухоме майно з комерційним потенціалом оцінюють на основі очікуваних доходів до оподаткування прибутку, сплати відсотків та амортизаційних відрахувань, який можна досягти з менеджментом середньої компетенції (з розумно ефективним оператором), шляхом капіталізації або дисконтування грошових потоків.

59. Додаткові судження можуть стосуватись впливу на вартість нерухомого майна з комерційним потенціалом витрат коштів і часу, необхідних для відновлення підприємницької діяльності у разі її припинення при передачі прав на майно.

60. Інколи ринкову вартість нерухомого майна з комерційним потенціалом може відображати вартість можливого альтернативного використання цього майна. У цьому випадку у звіті має бути зазначено, що вартість при такому альтернативному використанні не враховує витрати, пов'язані з припиненням чи призупиненням підприємницької діяльності, а також витрати, пов'язані з переходом до цього використання.
61. Вартість нерухомого майна з комерційним потенціалом у разі необхідності (фінансової звітності, оподаткування, забезпечення позики) може бути розподілена за її основними компонентами: землею, будівлею(ями), рухомими речами та нематеріальними активами.
62. Нерухоме майно з вичерпними складовими – нерухоме майно, поточне використання якого реально обмежене у часі і не може бути відновлене.
63. Нерухоме майно з вичерпними складовими оцінюють, спираючись на існуючу та потенційну дозвільну документацію стосовно розробки ресурсу, плати за право добичі ресурсу, а також на зобов'язання, що виникають по завершенню розробки ресурсу.
64. Оцінка нерухомого майна з вичерпними складовими передбачає визначення строку їх економічного життя, що залишився, виходячи з динаміки обсягів наявних ресурсів та обсягів фактичного або прогнозного видобутку цих ресурсів (виробничих результатів).
65. Додаткові судження можуть стосуватись очікуваних ринкових тенденцій стосовно попиту та пропозиції на ресурс протягом визначеного строку економічного життя, що залишився, та потенційної можливості використання землі та земельних поліпшень під інші цілі.
66. Якщо після завершення строку економічного життя нерухомого майна з вичерпними складовими існує можливість для подальшого використання земельних поліпшень, то такі поліпшення оцінюють, виходячи з їх потенціалу до альтернативного використання.
67. Нерухоме майно культурної спадщини – нерухоме майно, за яким офіційно визнане його історичне, архітектурне і/чи культурне значення та необхідність його збереження.
68. Нерухоме майно культурної спадщини оцінюють, спираючись на встановлені норми та правила щодо його використання, модернізації та розпорядження, а також існуючого та можливого фінансування, податкових ставок або податкових пільг для власників та користувачів такого майна.
69. При оцінці нерухомого майна культурної спадщини необхідно враховувати витрати на відновлення та утримання цього майна, виходячи з існуючих обмежень та зобов'язань щодо його використання.
70. Додаткові судження можуть стосуватись вартості сучасного еквіваленту такого нерухомого майна, яка має відображати вартість точного відтворення, або, якщо це неможливо у зв'язку з тим, що оригінальні матеріали або технології більше не доступні, вартість нової будівлі з аналогічними характеристиками.
71. У всіх випадках коригування на фізичний знос і функціональну застарілість мають відображати більш високі витрати, пов'язані з утриманням нерухомого майна культурної спадщини та втратою гнучкості для адаптації такого майна до сучасних потреб користувача.

Національний Стандарт Оцінки № 3

Оцінка бізнесу та інтересів в бізнесі

ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ

1. Національний стандарт № 3 (далі – НСО 3) «Оцінка бізнесу та інтересів в бізнесі» є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки бізнесу та інтересів в бізнесі суб'єкта господарювання, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку бізнесу.

3. На оцінку бізнесу поширюються положення та вимоги, що містяться в Національному стандарті оцінки № 1 «Загальні засади оцінки».

До НСО 3 включені додаткові положення, що стосуються оцінки бізнесу.

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

4. У цьому Стандарті наведені нижче терміни застосовують у такому значенні:

- вартість бізнесу (вартість інвестованого капіталу або вартість підприємства) – загальна вартість власного (акціонерного) капіталу бізнесу плюс вартість його боргу або зобов'язань, що прирівнюються до боргу, за вирахуванням грошових коштів або їх еквівалентів, доступних для покриття цих зобов'язань;
- вартість власного (акціонерного) капіталу – вартість частини бізнесу, що належить власникам (акціонерам);
- інтереси у бізнесі – права у господарському товаристві, якими володіє юридична або фізична особа; інтереси у бізнесі можуть бути у формі пакету акцій, паїв, часток і т.і.;
- капітальні інвестиції – інвестиції, що спрямовуються у будівництво, виготовлення, реконструкцію, модернізацію, придбання, створення необоротних активів (включаючи необоротні матеріальні активи, призначені для заміни діючих, і обладнання для здійснення монтажу), а також авансові платежі для фінансування капітального будівництва;
- мультиплікатор – коефіцієнт, що є відношенням ціни продажу (пропонування) подібного бізнесу або інтересу в бізнесі або ринкової капіталізації акціонерного товариства, бізнес якого розглядається як подібний оцінюваному бізнесу, до відповідного фінансово-економічного або іншого показника, що характеризує його діяльність;
- номінальна ставка дисконтування – ставка дисконтування, що застосовується для визначення поточної вартості номінального грошового потоку;
- робочий капітал – вартість оборотних активів суб'єкта господарювання, що зменшена на величину його короткострокових (поточних) зобов'язань;
- реальна ставка дисконтування – ставка дисконтування, що застосовується для визначення поточної вартості реального грошового потоку;
- право контролю – повноваження, отримані згідно із законодавством або відповідною угодою, які впливають на стратегію та/або дають змогу вирішувати питання управління певним підприємством;

- контрольна надбавка – збільшення вартості інтересу в бізнесі через наявність більших прав контролю порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в меншому обсязі;
- знижка за відсутність прав контролю – зменшення вартості інтересу в бізнесі через відсутність права контролю або меншого обсягу таких прав порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в більшому обсязі;
- вільний грошовий потік на власний капітал – грошовий потік, що є доступним власникам підприємства після фінансування діяльності підприємства, здійснення необхідних капітальних вкладень і збільшення або зменшення позикового капіталу. Вільний грошовий потік на власний капітал розраховується після вирахування від грошового потоку для підприємства виплат по боргу та процентів по ньому;
- вільний грошовий потік на інвестований капітал (для підприємства) – грошовий потік, що є доступним власникам та позичальникам підприємства після фінансування діяльності підприємства і здійснення необхідних капітальних вкладень;
- грошові потоки в номінальному виразі – грошові потоки, виражені в грошовій одиниці з купівельною спроможністю певного періоду або кількох періодів, тобто грошові потоки, що враховують очікувані майбутні зміни цін у зв'язку з інфляцією або дефляцією;
- грошові потоки в реальному виразі – грошові потоки, виражені в грошовій одиниці з купівельною спроможністю на визначену дату (дату оцінки), тобто грошові потоки, що не враховують очікувані майбутні зміни цін у зв'язку з інфляцією або дефляцією;
- термінальна вартість – очікувана вартість бізнесу (інтересу в бізнесі) на кінець обраного прогностичного періоду;
- ставка дисконтування для інвестованого капіталу – це середньозважена ставка доходності власного та запозиченого капіталу підприємства;
- ставка дисконтування для власного капіталу – це ставка доходності, що типовий інвестор очікує від інвестицій у власний капітал підприємства.

ОБСЯГ РОБІТ

5. Об'єктом оцінки може бути:

- бізнес в цілому;
- конкретні інтереси в бізнесі або акціонерний капітал;
- певний вид діяльності, що може бути відокремлений від бізнесу в цілому, або інтереси в цьому виді діяльності;
- певні активи або зобов'язання.

Це має бути визначене оцінювачем в обсязі робіт та зазначене у звіті про оцінку.

6. У процесі оцінки необхідно враховувати права, привілеї або умови, що пов'язані з правом власності; при цьому, права власності можуть стосуватись частки статутного капіталу, пакету акцій, частини бізнесу або всього бізнесу. У разі спільного володіння правом, яке підлягає оцінці, цей факт повинен бути відображеним в звіті про оцінку.

7. При оцінці бізнесу або інтересу у бізнесі можуть застосовуватись типові припущення або спеціальні припущення, зокрема, припущення про те, чи має власник намір продати або утримувати інтереси в бізнесі, а також припущення про те, чи мають бути проігноровані певні активи або зобов'язання, що належать бізнесу.

БІЗНЕС ТА ІНТЕРЕСИ В БІЗНЕСІ ЯК ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

8. Оцінка прав вимоги, боргових зобов'язань, позик, опціонів, цінних паперів, фінансових інструментів, що конвертуються, та фінансових інструментів з фіксованою доходністю може бути частиною оцінки бізнесу.

9. У разі, якщо мета оцінки вимагає визначення вартості окремих активів або зобов'язань і такі активи або зобов'язання можуть бути відокремлені від бізнесу та продані окремо, ці активи або зобов'язання повинні оцінюватись окремо.

Якщо проводиться оцінка інтересу у бізнесі, розмір якого є достатнім для прийняття рішення щодо ліквідації (розпродажу) активів цього бізнесу, необхідно врахувати те, чи буде загальна вартість активів, проданих індивідуально після ліквідації, перевищувати їхню сукупну вартість як вартість підприємства.

10. З метою проведення оцінки бізнесу та інтересів в бізнесі необхідно:

- визначити, що є об'єктом оцінки;
- проаналізувати організаційно-правову форму підприємства, бізнес якого оцінюється;
- дослідити ринок продукції (товарів, робіт, послуг) в обсязі, достатньому для формування уявлення про обсяг та сегментацію такого ринку, поточної частки ринку продукції (товарів, робіт, послуг) підприємства, перспектив діяльності підприємства, на відповідному ринку для оцінки коректності припущень, зроблених під час підготовки прогнозу діяльності оцінюваного бізнесу;
- проаналізувати ринки ресурсів, що використовуються у діяльності підприємства, у разі коли припущення щодо перспектив розвитку таких ринків є складовою прогнозу діяльності такого підприємства;
- проаналізувати правові засади провадження господарської діяльності підприємства, зокрема ліцензування, квотування, застосування механізмів ціноутворення на ринку відповідної продукції (товарів, робіт, послуг), наявність державної підтримки або обмежень, антимонопольні та екологічні вимоги, системи оподаткування;
- здійснити аналіз фінансово-господарської діяльності, майнового та фінансового стану на дату оцінки та за період, що передує цій даті;
- підготувати обґрунтований прогноз діяльності підприємства, за основними показниками виробництва та реалізації продукції, доходів та витрат, амортизаційних відрахувань, та прогнозу потреби в капітальних інвестиціях та робочому капіталі.

Зазначені процедури обираються та виконуються в обсязі, необхідному для виконання оцінки.

Висновки, отримані за результатами проведеного аналізу, є основою для припущень, що використовуються під час проведення оцінки.

11. Під час оцінки необхідно враховувати права, зобов'язання та привілеї, що пов'язані з об'єктом оцінки та умовами його відчуження, які можуть міститись у документах, що регулюють взаємовідносини власників бізнесу, а також, чи є оцінюваний інтерес контрольним або неконтрольним, та додаткові умови, пов'язані з відчуженням контрольних або неконтрольних інтересів.

Неконтрольний інтерес (пакет акцій) може мати меншу вартість, ніж контрольний інтерес (пакет акцій). При цьому більший пакет акцій не обов'язково є контрольним інтересом. Оскільки голоси та інші права, пов'язані з пакетом акцій, визначаються правовою базою, згідно з якою засновано юридичну особу, то при визначенні вартості неконтрольних пакетів

необхідно враховувати, що у певних випадках меншість може мати контроль або володіти правом вето на певні дії.

12. Оцінка бізнесу або інтересу в бізнесі базується на інформації, що отримана від підприємства та/або з інших джерел. При визначенні обсягу робіт необхідно встановити, на яку інформацію можна покладатися та яка потребує перевірки.

13. При оцінці бізнесу або інтересів в бізнесі необхідно проаналізувати історичні показники діяльності, оскільки історія функціонування підприємства може стати базою для прогнозування очікуваних фінансових результатів та майнового стану.

14. В процесі оцінки оцінювач має визначити такі активи та зобов'язання, що необхідні для генерації доходу, та такі, що є надлишковими для бізнесу на дату оцінки. Надлишкові активи мають бути оцінені на базі ринкової вартості, виходячи з припущення про їх відокремлення від підприємства.

Підприємства можуть мати невраховані активи або зобов'язання, що не відображені в бухгалтерському балансі, зокрема, патенти, товарні знаки, авторські права, бренди, ноу-хау, власні бази даних і т.і. Такі активи можуть бути ідентифіковані та враховані в оцінці. Оцінка нематеріальних активів розглядається в НСО №4 «Оцінка нематеріальних активів».

ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ

15. Для проведення оцінки бізнесу та/або інтересів в бізнесі зазвичай застосовуються дохідний та порівняльний підходи.

Витратний підхід до оцінки бізнесу, як правило, має обмеження щодо застосування. Витратний підхід може бути застосований у разі, якщо саме він відбиває типову логіку учасників ринку, зокрема, коли бізнес знаходиться на ранній стадії функціонування, або бізнес припинив існування, та грошові потоки не можуть бути достовірно визначені. При цьому адекватна ринкова інформація стосовно активів підприємства має бути доступною.

Вартість деяких видів бізнесів, наприклад, інвестиційного або холдингового бізнесу, може бути визначена шляхом підсумовування активів за вирахуванням зобов'язань (підхід по активах). Такий підхід не є самостійним підходом в оцінці, оскільки вартості окремих активів та зобов'язань до їх групування визначаються шляхом використання одного або декількох основних підходів до оцінки.

Ринковий підхід

16. Під час використання ринкового підходу бізнес, що оцінюється, зіставляється з подібними бізнесами, інтересами у бізнесі та цінними паперами, які були обмінені на ринку, а також з відповідними транзакціями з акціями того же бізнесу, що оцінюється. Будь-які транзакції або пропозиції до продажу стосовно будь-яких компонентів бізнесу, що оцінюється, можуть бути також індикаторами вартості.

17. Джерелами даних ринкового підходу може бути інформація фондових ринків, на яких продаються інтереси в аналогічних бізнесах, інформація з ринків, на яких продаються або купуються бізнеси/інтереси в бізнесах, раніше здійснені транзакції з акціями або інтересами, а також пропозиції стосовно придбання та/або продажу бізнесу, що є об'єктом оцінки.

Інформація, яка використовується у ринковому підході, повинна засновуватись на надійних джерелах або походити із відкритих публічних джерел про подібні бізнеси та/або інтереси.

Такі аналогічні бізнеси/інтереси мають належати до тієї ж самої галузі, що й оцінюваний бізнес, або до галузі, яка відповідає тим же економічним показникам, що й у галузі оцінюваного бізнесу. Фактори, які необхідно враховувати при виборі об'єктів порівняння, включають:

- подібність таких бізнесів/інтересів з оцінюваним бізнесом з точки зору якісних і кількісних характеристик;
- подібність частки контролю інтересів;
- можливість перевірки даних щодо подібного бізнесу/інтересу в бізнесі;
- відповідність угоди купівлі/продажу подібного бізнесу/інтересу умовам угод між незалежними сторонами.

18. На підставі аналізу даних щодо публічних продажів бізнесів або фактичних транзакцій розраховуються оціночні коефіцієнти (мультиплікатори), що зазвичай визначаються як ціна, поділена на певне значення доходу або чистих активів або інших показників, що характеризують діяльність бізнесу. При розрахунку і виборі цих коефіцієнтів увага приділяється наступним питанням:

- коефіцієнт має бути заснований на показниках, що найбільш адекватно характеризують вартість бізнесу з точки зору ринку;
- для забезпечення відповідності коефіцієнта оцінюваному бізнесу може бути потрібно коригування. Наприклад, коригування на відмінності у ризику та очікуваннях щодо аналогічних бізнесів та оцінюваного бізнесу;
- коригування можуть знадобитися у зв'язку з відмінностями між інтересом у бізнесі, що оцінюється, та інтересами у подібних бізнесах відносно ступеню контролю, конкурентоспроможності або розміру пакету акцій.

19. Дані про ринкові ціни на пакети акцій або на інтереси у товариствах, що продаються публічно, ціни придбання інтересів у бізнесі або бізнесів, які діють у тих самих або аналогічних сферах діяльності, також можуть бути використані для перевірки адекватності результату оцінки бізнесу, що отриманий на основі іншого підходу.

Дохідний підхід

20. Основними методами дохідного підходу є метод капіталізації грошового потоку або певного показника доходу, і метод дисконтування грошового потоку.

21. Реалізація методу дисконтування грошового потоку вимагає визначення:

- періоду, на який прогнозуються грошові потоки або доходи (прогнозний період);
- прогнозів щодо складових грошових потоків (доходів та витрат) за цей період;
- термінальної вартості;
- відповідної ставки дисконтування, що застосовується до прогнозних грошових потоків та термінальної вартості.

22. Тривалість обраного прогнозного періоду визначається з урахуванням характеру бізнесу або його активів, цілей оцінки бізнесу або інтересів в бізнесі, бази оцінки та наявної інформації. Тривалість прогнозного періоду може бути визначена за результатами аналізу:

- терміну, протягом якого зміни грошових потоків можна обґрунтовано передбачити;
- терміну, протягом якого рівень доходів від бізнесу стає стабільним;
- терміну очікуваного використання бізнесу та/або його активів;
- запланованого терміну володіння бізнесом.

23. В якості вимірювачів доходу можуть використовуватися різні моделі грошового потоку та різні показники доходів.

24. Грошові потоки та показники доходів можуть розраховуватися на базі різних моделей, включаючи:

- на інвестований капітал або на власний капітал (для грошових потоків);
- до оподаткування або після оподаткування;
- в номінальному або в реальному виразі.

Вибір відповідної моделі залежить від цілей оцінки, наявних даних і ринкової практики для бізнесу або власного капіталу, що є об'єктом оцінки.

Застосовані ставка капіталізації чи ставка дисконтування мають відповідати тій моделі, що покладена в основу моделі грошового потоку або показника доходу.

25. У випадку, коли прогнозовані доходи або грошові потоки визначені у номінальному виразі, тобто в поточних цінах на момент їх отримання, необхідно використовувати номінальні ставки дисконтування – ставки, що враховують очікування майбутніх змін цін у зв'язку з інфляцією. У випадку, коли прогнозовані доходи або грошові потоки визначені в реальному виразі, слід використовувати реальні ставки, які не враховують очікуваних змін цін у зв'язку з інфляцією.

26. Вільний грошовий потік на власний капітал розраховується як прогнозована величина прибутку після оподаткування, збільшена на прогнозовану суму амортизації, що врахована в складі витрат під час визначення величини прибутку, зменшена на величину прогнозованого приросту робочого капіталу (збільшена на величину зменшення робочого капіталу), зменшена на суму прогнозованих капітальних інвестицій та збільшена на величину приросту довгострокового боргу та (або) інших боргових зобов'язань, що обтяжені сплатою відсотків, та можуть бути класифіковані як довгостроковий борг (зменшена на величину погашення таких зобов'язань), за відповідний період.

Вільний грошовий потік на інвестований капітал розраховується як прогнозована величина прибутку після оподаткування, розрахована за умови припущення про відсутність витрат на сплату відсотків за довгостроковим боргом, збільшена на прогнозовану суму амортизації, що врахована в складі витрат під час визначення величини прибутку, зменшена на величину прогнозованого приросту робочого капіталу (збільшена на величину зменшення робочого капіталу) і зменшена на величину прогнозованих капітальних інвестицій за відповідний період.

27. Модель грошового потоку повинна бути побудована таким чином, щоб адекватно охопити очікувані події у майбутньому, що можуть спричинити зміни в грошових надходженнях і видатках на очікувані дати. Для цього грошові потоки розраховують для відповідних інтервалів (зокрема щомісячні грошові потоки, щоквартальні, щорічні тощо) з вибором інтервалу в залежності від структури грошових потоків, вихідних даних і тривалості прогнозного періоду.

28. Моделі прогнозних грошових потоків та інших показників доходу, що використовують в оцінці, залежать від фактів та обставин оцінюваного бізнесу, від практики, яка прийнята на відповідному ринку, та/або характеру доступної ретроспективної та/або прогнозної фінансової інформації.

29. Вартість бізнесу (вартість підприємства) зазвичай визначається шляхом капіталізації показників доходів або грошових потоків без урахування витрат з обслуговування боргу із застосуванням відповідної ставки капіталізації або ставки дисконтування, що є комбінацією ціни позикового і власного капіталу (наприклад, середньозважена вартість капіталу).

30. Для визначення вартості власного (акціонерного) капіталу ринкова вартість боргових зобов'язань, на які нараховуються відсотки, вираховується від вартості інвестованого капіталу (вартості підприємства).

Вартість власного (акціонерного) капіталу також може бути визначена безпосередньо шляхом застосування грошового потоку на власний капітал.

31. Надлишкові, тобто неопераційні активи мають враховуватися при розрахунку вартості бізнесу або власного капіталу шляхом визначення їх ринкової вартості.

32. Історичні фінансові звіти суб'єкта господарювання можуть використовуватися при прогнозуванні майбутніх доходів або грошових потоків бізнесу під час використання доходного підходу як база в тій мірі, в якій вони визначають перспективні тенденції розвитку бізнесу. Виявлення історичних тенденцій на основі аналізу фінансових коефіцієнтів може забезпечити інформацією, необхідною для розрахунку ризиків, властивих господарській діяльності, в контексті відповідної галузі та майбутніх результатів діяльності.

33. У разі, якщо ринкових даних бракує, вихідні дані мають відображати якомога точно очікування і сприйняття учасників ринку. При цьому, якість реалізації методу дисконтування грошового потоку, як оціночної процедури, характеризує не те, чи підтвердилися складені прогнози в майбутньому, а ступенем підтвердження ринком очікувань, що існували на дату оцінки та були покладені в основу прогнозу.

34. У разі використання фактичних грошових потоків як бази для розрахунку прогнозних грошових потоків, які міг би отримувати покупець інтересу у бізнесі на дату оцінки, доцільно застосувати відповідні коригування, зокрема:

- коригування доходів і витрат до рівнів, які є достатньо типовими для очікуваної діяльності;
- коригування, які дозволять презентувати фінансові дані об'єкта оцінки та порівняльних бізнесів на сумісній основі;
- коригування даних щодо транзакцій між сторонами, які є пов'язаними особами, до ринкових рівнів;
- коригування вартості робочої сили або активів, що здані в оренду або використовуються по контрактах з пов'язаними сторонами, до рівнів, що відображають ринкові ціни або ставки;
- нівелювання впливу одноразових подій на історичні доходи та витрати. Прогнозовані грошові потоки мають відображати будь-які одноразові доходи або витрати, які можна обґрунтовано очікувати, при цьому події у минулому можуть вказувати на подібні події у майбутньому;
- коригування у звіті баз амортизаційних і податкових відрахувань до рівнів, які є у подібних бізнесів.

35. Термінальна вартість має бути визначена як вартість бізнесу на кінець прогнозного періоду. Під час розрахунку термінальної вартості необхідно врахувати потенціал подальшого розвитку цього бізнесу за межами прогнозного періоду, після закінчення цього прогнозного періоду.

Термінальна вартість може бути розрахована шляхом застосування:

- моделі постійного зростання;
- ринкового підходу з використанням мультиплікатору виходу, що не є поточним мультиплікатором, який існує на ринку на дату оцінки, а є відповідно скорегованим мультиплікатором, очікуваним на дату виходу;
- інших технічних прийомів, використання яких обґрунтовується у звіті про оцінку.

36. Дохідний підхід вимагає визначення ставки капіталізації при капіталізації доходу або грошового потоку та ставки дисконтування при дисконтуванні грошових потоків. При визначенні відповідної ставки враховуються такі фактори, як рівень процентних ставок, ставок повернення капіталу, які очікуються учасниками ринку відносно аналогічних інвестицій, і ризик, пов'язаний з вигодами, що передбачаються.

37. В методах, що використовують дисконтування, при прогнозуванні доходів або грошових потоків можуть безпосередньо враховуватися очікувані зміни в доходах і грошових потоках. У методах капіталізації, які не використовують дисконтування, очікуване зростання, як правило, враховується у ставці капіталізації.

38. Ставка, за якою дисконтують прогнозні грошові потоки, має відображати не тільки вартість грошей у часі, але й ризики, пов'язані з майбутніми операціями з активом або бізнесом.

Ставка дисконтування залежить від бази оцінки, виду активів або виду грошових потоків, що використовують. Якщо мета оцінки полягає у визначенні ринкової вартості, ставка дисконтування повинна відображати погляд учасників ринку на ризик. Якщо мета полягає в оцінці інвестиційної вартості, ставка дисконтування відобразить бажану норму повернення, яку конкретний інвестор вимагає з урахуванням ризиків, притаманних даному активу або бізнесу.

Ставка дисконтування повинна відображати характер і ризики, що притаманні грошовим потокам.

39. Ставка дисконтування, як правило, обирається з урахуванням ринкової дохідності на дату оцінки по альтернативним інвестиціям, які є подібними по виду та якості.

У разі, якщо це можливо, ставку дисконтування слід порівнювати з нормами повернення капіталу, що спостерігаються для подібних активів або зобов'язань на ринку. При цьому грошові потоки об'єктів порівняння повинні бути сформовані грошовими потоками аналогічного типу (моделі).

При використанні ймовірно-зважених грошових потоків ставка дисконтування визначається без урахування впливу ризиків, що вже враховані під час прогнозування грошових потоків.

40. При визначенні вартості підприємства (інвестованого капіталу) прогнозні чисті грошові потоки на інвестований капітал дисконтують з використанням середньозваженої вартості капіталу (WACC), що відображає ринкову, а не фактичну структуру фінансування. При визначенні вартості власного капіталу застосовується ставка дисконтування, що визначена як вартість власного капіталу, що застосовується до грошових потоків на власний капітал.

41. Середньозважена вартість капіталу (WACC) є нормою повернення капіталу, яку б учасники ринку вимагали при інвестуванні власного та позикового капіталу. Вартість власного капіталу є очікуваною інвестором нормою повернення на власний капітал. Для оцінки вартості власного капіталу можна використовувати моделі оцінки довгострокових активів (CAPM) або інші, обґрунтовані у звіті, моделі.

42. У разі, якщо для визначення ставки дисконтування ринкових даних недостатньо, ставка може бути визначена за допомогою методу кумулятивної побудови (Build-Up).

Метод кумулятивної побудови полягає у визначенні відповідної безризикової ставки, що ґрунтується, як правило, на довгострокових державних облігаціях з мінімальним ризиком дефолту з наступним розрахунком додаткової премії за ризик, що відображає ринкові ризики та специфічні ризики активу.

43. Метод прямої капіталізації доходу може бути застосований для оцінки бізнесу за умов його належного обґрунтування. При цьому показник доходу повинен коригуватись з урахуванням відмінностей між фактичними історичними потоками грошових коштів і потоками, отримання яких може очікуватись на дату оцінки.

44. У разі застосування процедури прямої капіталізації доходу ставка капіталізації розраховується як відношення відповідного показника доходу підприємства-аналога до скоригованої ціни підприємства-аналога. В якості ставки капіталізації може використовуватись величина, що є зворотною до ринкового мультиплікатора «ціна до відповідного показника доходу».

При використанні процедури прямої капіталізації доходу необхідно також враховувати різницю між вартістю інвестованого капіталу (вартістю підприємства, бізнесу), що включає заборгованість бізнесу та належні йому ліквідні активи, і вартістю акціонерного (власного) капіталу.

45. Метод дохідного підходу, що використовується для оцінки вартості інтересів в бізнесі на базі дивідендів, може бути застосований при оцінці вартості акцій у складі міноритарних пакетів. Оцінка інтересів у бізнесі в цьому випадку проводиться з використанням методу дисконтування дивідендів і моделі первісної прибутковості.

46. При використанні доходного підходу необхідно також проводити коригування з ціллю врахування особливостей оцінюваних інтересів в бізнесі, які не враховані ані в прогнозах показників доходу, ані в прийнятих ставках дисконтування або капіталізації. В першу чергу це коригування на рівень ліквідності інтересу або коригування на те, чи є інтерес у бізнесі, що підлягає оцінці, контрольним або міноритарним інтересом.

ІНШІ ПИТАННЯ

47. Об'єктами угоди з суб'єктами господарювання малого і середнього бізнесу часто можуть бути самі активи, а не інтереси в бізнесі. В подібних випадках такі елементи, як дебіторська заборгованість, кредиторська заборгованість і робочий капітал, зазвичай не враховуються, а вартість активів може визначатись шляхом застосування відповідного мультиплікатора до прибутків до вирахування відсотків з обслуговування боргу (позикового капіталу), амортизації та податків (EBITDA). Цей мультиплікатор повинен визначатись на основі аналізу продажів аналогічних активів.

Національний Стандарт Оцінки № 4

Оцінка нематеріальних активів

ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ

1. Національний стандарт оцінки № 4 (далі – НСО 4) є обов’язковим для застосування під час проведення оцінки нематеріальних активів суб’єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку такого майна.

2. На оцінку нематеріальних активів поширюються положення та вимоги, що містяться в Національному стандарті оцінки № 1 «Загальні засади оцінки».

До НСО 4 включені додаткові положення, що стосуються оцінки нематеріальних активів.

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

У цьому Стандарті наведені нижче терміни застосовують у такому значенні:

Контрибутивні активи - будь-які матеріальні чи нематеріальні активи, що роблять внесок у грошові потоки разом з оцінюваним нематеріальним активом.

Роялті – ліцензійний платіж за користування нематеріальним активом у вигляді сум, які сплачуються періодично, залежно від обсягів виробництва або реалізації продукції (товарів, робіт, послуг).

Контрафактна продукція – продукція або примірник, які випускаються, відтворюються, публікуються, розповсюджуються, реалізуються тощо з порушенням майнових прав інтелектуальної власності.

ОБСЯГ РОБІТ

4. Згідно з вимогою НСО №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» щодо ідентифікації активу або зобов’язання, що підлягає оцінці, нематеріальний актив має бути чітко визначений шляхом посилання на юридичні права або інтерес до нього.

5. Нематеріальні активи визначаються і можуть бути описані такими характеристиками, як право власності, функція, позиція на ринку, тощо.

6. Обсяг робіт з оцінки може передбачати виявлення будь-яких контрибутивних активів, що вносять вклад у показник доходу разом з нематеріальними активами, та зазначати, чи мають такі активи бути включені в оцінку, або нематеріальний актив оцінюється на самостійній основі.

7. Припущення або спеціальні припущення, що супроводжують оцінку нематеріальних активів та на які мають бути зроблені посилання, можуть передбачати, зокрема, те, що патент був виданий, хоча на дату оцінки він не існував; те, що конкуруючий товар з’явився на ринку або зник з ринку, тощо.

НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ ЯК ОБ’ЄКТ ОЦІНКИ

8. Нематеріальні активи поділяються на такі, що можуть бути ідентифіковані та такі, що не можуть бути ідентифіковані.

Нематеріальний актив є таким, що може бути ідентифікований, якщо він:

(а) може бути відокремлений від підприємства та проданий, переданий, ліцензований, зданий в оренду або обмінаний, окремо або разом з відповідним договором, з активом або зобов'язанням, що є такими, що ідентифікуються, незалежно від намірів підприємства щодо цього нематеріального активу, або

(б) виникає з договірних або інших юридичних прав, незалежно від того, чи можуть бути ці права передані або відокремлені від бізнесу або від інших прав та зобов'язань.

9. Основні класи нематеріальних активів, що можуть бути ідентифіковані, це активи:

- пов'язані з маркетингом, тобто ті, що використовуються в основному в сфері маркетингу та просування продукції або послуг, зокрема:

- права на комерційні позначення (права на торговельні марки (знаки для товарів і послуг), комерційні (фірмові) найменування тощо);
- доменне ім'я в Інтернеті;
- угоди про уникнення конкуренції;
- інші;

- пов'язані з замовником або постачальником, тобто ті, що виникають з відносин або знання замовників або постачальників, зокрема:

- договори про надання послуг, обслуговування або постачання,
- угоди про ліцензування та роялті;
- трудові договори;
- договори франчайзингу;
- документація, пов'язана із замовленнями, взаємини з замовниками, клієнтські бази даних;
- права користування природними ресурсами (право користування надрами, іншими ресурсами природного середовища, геологічною та іншою інформацією про природне середовище тощо);
- інші нематеріальні активи (право на провадження діяльності, використання економічних та інших привілеїв тощо);

- пов'язані з технологіями, тобто ті, що виникають з договірних або позадоговірних прав на використання запатентованих та незапатентованих технологій, баз даних, формул, дизайнів, програмного забезпечення, технологічних процесів і ноу-хау, зокрема:

- права на винаходи, корисні моделі, промислові зразки, сорти рослин, породи тварин, компонування (топографії) інтегральних мікросхем, комерційні таємниці, у тому числі ноу-хау, захист від недобросовісної конкуренції тощо;
- комп'ютерні програми, програми для електронно-обчислювальних машин, компіляції даних (бази даних) тощо), крім тих, витрати на придбання яких визнаються роялті;
- інші;

- пов'язані з мистецтвом, тобто ті, що виникають з прав на вигоди, такі як роялті від художніх творів, наприклад, п'єс, книг, фільмів і музикальних творів та з позадоговірних авторських прав.

Права на нематеріальні активи, пов'язані з мистецтвом, можуть охоронятись законодавством (законами про авторське право), а також можуть бути надані на договірній основі.

У кожному класі активи можуть бути договірні або не договірні.

У разі якщо права надаються за договором або угодою, умови угоди мають значення для визначення прав, які оцінюються. Деякі угоди можуть мати обмежений термін дії або містити обмеження на передачу, що може значно вплинути на вартість нематеріального активу.

Будь-який нематеріальний актив, що не може бути ідентифікований, пов'язаний з бізнесом або з групою активів, як правило, може бути віднесений до гудвілу.

10. Гудвіл є нематеріальним активом, що не ідентифікується, оскільки його не можна відокремити від бізнесу, до якого він належить. Незважаючи на те, що гудвіл не можна відокремити, й, отже, неможливо ідентифікувати в повному обсязі, деякі елементи, які формують гудвіл, можна ідентифікувати, зокрема, наступні:

- синергія, притаманна конкретній компанії, що випливає з комбінації двох або більше видів діяльності, наприклад, скорочення експлуатаційних витрат, економії від масштабу або зростання асортименту продукції;
- можливості поширення бізнесу на інших ринках;
- вигоди від зібраної разом робочої сили на противагу будь-якої інтелектуальної власності, розробленої окремими представниками цієї зібраної робочої сили;
- вигода, яка може бути отримана від майбутніх замовників;
- вигода від сформованої мережі;
- інші.

В цілому, вартість гудвіла представляє собою суму, що залишається після вирахування з вартості бізнесу ринкової вартості всіх матеріальних, нематеріальних та грошових активів, що можуть бути ідентифіковані, у тому числі фактичних або потенційних зобов'язань.

ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ

11. До оцінки нематеріальних активів можуть бути застосовані всі три основні підходи, що описані в НСО №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».

У зв'язку з неоднорідним характером нематеріальних активів, кількість методів, що може застосовуватися для їх оцінки, більша, ніж для інших типів активів, та не обмежується цим Стандартом.

Будь-які методи оцінки нематеріальних активів передбачають визначення залишкового строку корисного використання. Визначення залишкового строку корисного використання включає комплексний розгляд правових, технологічних, функціональних та економічних факторів. Окремі нематеріальні активи можуть мати необмежений залишковий строк корисного використання.

Ринковий підхід

12. У рамках ринкового підходу вартість нематеріального активу визначається шляхом використання даних ринку, зокрема, цін транзакцій або пропозиції стосовно ідентичних або аналогічних активів.

Якщо така інформація існує, вона, як правило, стосується активів, які є аналогічними, але не ідентичними.

Альтернативою чи доповненням до порівняння цін може бути використання оціночних мультиплікаторів, зокрема, відношення ціни до доходів та інших відносних показників для подібних нематеріальних активів.

У разі існування інформації стосовно цін або оціночних мультиплікаторів за необхідності до них вносяться коригування для відображення відмінностей між оцінюваними та аналогічними активами.

Такі коригування можуть здійснюватися здебільшого на базі якісного, ніж кількісного аналізу.

У разі якщо повна інформація про транзакцію не є загальнодоступною, оцінювач має з обережністю підходити до використання таких даних.

Незалежно від наявності та якості інформації щодо договірної ціни, у деяких випадках складно визначити відповідні коригування цін або коефіцієнти, що необхідні для відображення відмінних характеристик оцінюваного нематеріального активу в порівнянні з аналогічними активами. Такі складнощі можуть обмежити застосування ринкового підходу, тому він часто використовується для перевірки результату, отриманого іншими підходами.

Дохідний підхід

13. У рамках дохідного підходу вартість нематеріального активу визначається на основі поточної вартості доходів, грошових потоків або економії витрат, що генерує нематеріальний актив.

Основними методами оцінки, що використовуються для оцінки нематеріальних активів в рамках дохідного підходу, є:

- метод звільнення від роялті;
- метод додаткових прибутків;
- метод надлишкових доходів;
- інші методи, що обґрунтовуються у звіті.

Кожен з цих методів включає конвертацію прогнозованих грошових потоків у показник вартості за допомогою техніки дисконтування грошового потоку або, у разі відповідного обґрунтування, за допомогою застосування ставки капіталізації до типового грошового потоку за один період.

Метод звільнення від роялті

14. Метод звільнення від роялті передбачає визначення вартості нематеріального активу, виходячи з вартості гіпотетичних виплат роялті, які були б заощаджені у разі володіння активами порівняно з отриманням ліцензії на нематеріальний актив. Гіпотетичні виплати роялті протягом строку користування нематеріальним активом коригуються з урахуванням податків і дисконтуються до поточної вартості на дату оцінки. У деяких випадках виплата роялті може включати в себе паушальний платіж.

Для отримання гіпотетичної ставки роялті можуть бути використані два методи. Перший заснований на ринкових ставках роялті для порівнянних або подібних транзакцій. Передумовою використання цього методу є наявність порівнянних нематеріальних активів, стосовно яких регулярно укладаються ліцензійні угоди між незалежними учасниками. Другий метод заснований на розподілі прибутку, частина якого гіпотетично була би

виплачена ліцензіатом на користь ліцензіара за право користуватися нематеріальним активом.

Вхідними даними для оцінки методом звільнення від роялті можуть бути, зокрема:

- передбачувані фінансові показники, наприклад, доходи, до яких буде застосовуватися ставка роялті протягом строку корисного використання нематеріального активу разом з приблизним строком служби нематеріального активу;
- оцінка гіпотетичної ставки роялті;
- податкові пільги на гіпотетичний платіж роялті;
- витрати на маркетинг і будь-які інші витрати, які несе ліцензіат при використанні активу;
- відповідна ставка дисконтування або капіталізації для перетворення гіпотетичних виплат роялті у поточну вартість активу.

Будь-яка отримана інформація про роялті має бути скоригована з урахуванням відмінностей між порівняльними угодами по роялті та оцінюваним активом. Фактори співставлення при порівнянні оцінюваного активу та інших угод стосовно роялті включають в себе:

- фактори, специфічні для ліцензіара або ліцензіата, які можуть вплинути на ставку роялті, зокрема, факт взаємозалежності сторін;
- умови ексклюзивності;
- відповідальність ліцензіара або ліцензіата за певні витрати, такі як маркетинг і реклама;
- дата початку дії і термін дії ліцензії або;
- відмінні характеристики, зокрема позиція на ринку, географічне положення, функціональність і т. ін.

Ставки роялті для схожих активів можуть значно відрізнитись, тому рекомендується зіставляти передбачувані виплати роялті з операційною маржею від очікуваних продажів, що генеруються в результаті використання активу.

У певних випадках ставка роялті, що отримана шляхом розподілу прибутку, може бути доречною, не дивлячись на те, що вона відрізняється від ставок, прийнятих іншими учасниками ринку.

Метод додаткових прибутків

15. Метод додаткових прибутків передбачає порівняння прогнозованих прибутків або грошових потоків, які можуть бути отримані бізнесом завдяки використанню нематеріального активу, з тими, які могли бути отримані бізнесом, який не використовує такий нематеріальний актив.

Після визначення розміру додаткових прибутків, які будуть генеруватися, виконується розрахунок вартості нематеріального активу шляхом дисконтування або прямої капіталізації цих прибутків або грошових потоків.

Метод додаткових прибутків може застосовуватися для оцінки як нематеріальних активів, використання яких зменшує витрати, так і тих, використання яких генерує додаткові прибутки або грошові потоки.

Метод надлишкових доходів

16. Вартість нематеріального активу за методом надлишкових доходів визначається як поточна вартість грошових потоків, що відносяться до оцінюваного нематеріального активу за вирахуванням частки грошових потоків, що відносяться до контрибутивних активів.

Цей метод доцільно використовувати зокрема тоді, коли існує вимога щодо розподілу загальної вартості бізнесу між матеріальними активами, нематеріальними активами, що можуть бути ідентифіковані (в тому числі права на провадження діяльності, на використання економічних та інших привілеїв та користування природними ресурсами), та гудвілом, наприклад, для фінансової чи податкової звітності.

Метод передбачає вирахування з прогнозованих грошових потоків тієї частини грошових потоків, що відносяться до контрибутивних активів. Це робиться шляхом розрахунку відповідного платежу або економічної ренти для контрибутивних активів, та вирахування цієї суми з грошових потоків. Для забезпечення надійності оцінки нематеріального активу може бути також доцільним зробити додаткові вирахування для виключення будь-якої додаткової вартості, обумовленої тим, що всі активи використовуються разом, як діюче підприємство.

17. Модифікацією метода надлишкових доходів є метод, за яким замість виключення вартості контрибутивних активів з грошового потоку для відображення їх внеску, передбачається врахування витрат на їх придбання або створення.

Вигода від податкової амортизації

18. Амортизацію нематеріального активу можливо розглядати як витрати при розрахунку оподаткованого доходу, якщо це передбачено вимогами податкового законодавства. Така «вигода від податкової амортизації» може мати позитивний вплив на вартість активу, що вимагатиме відповідне коригування грошових потоків.

Витратний підхід

19. Витратний підхід, як правило, використовується для нематеріальних активів, що не генерують потоків доходу, які можливо ідентифікувати. Витратний підхід може бути застосований до оцінки нематеріальних активів тільки тоді, коли можна обґрунтовано оцінити витрати на відтворення або на заміщення оцінюваного активу.

У рамках витратного підходу вартість заміщення розраховується для аналогічного активу або активу з подібним експлуатаційним або корисним потенціалом.

При застосуванні витратного підходу для оцінки нематеріального активу слід враховувати при необхідності наступні витрати:

- витрати на оплату праці та інші матеріальні витрати, пов'язані зі створенням активу;
- вартість реклами та інших засобів просування, необхідних для створення активу еквівалентної корисності;
- вартість витрат на менеджмент при здійсненні контролю над проектом;
- юридичні витрати, витрати на реєстрацію ліцензій та патентів;
- альтернативні витрати, тобто вартість альтернативних інвестицій, які були б неминучі при розробці еквівалентного активу;
- вигода, на яку міг би розраховувати розробник активу з урахуванням відповідних ризиків.

Якщо новостворений нематеріальний актив має більшу корисність, ніж існуючий актив, необхідно зробити відповідні коригування витрат на знецінення існуючого активу.

ОЦІНКА ЗБИТКІВ ВІД НЕПРАВОМІРНОГО ВИКОРИСТАННЯ НЕМАТЕРІАЛЬНОГО АКТИВУ

20. Розмір збитків за неправомірне використання нематеріального активу визначається станом на дату оцінки із застосуванням оціночної процедури накопичення прибутку (доходу), який не отримав суб'єкт, якому належить нематеріальний актив, та/або ліцензіат внаслідок неправомірного використання нематеріального активу, виходячи, як правило, з обсягів виробництва та/або реалізації контрафактної продукції. До розміру збитків можуть бути віднесені також неотримана вигода від втрати репутації в минулому та очікувана втрата від цього в майбутньому внаслідок продажу контрафактної продукції, а також витрати на відновлення репутації.

Національний Стандарт Оцінки № 5

Оцінка машин та обладнання

ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ

1. Національний стандарт оцінки № 5 (далі – НСО 5) є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки машин і обладнання суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

2. На оцінку машин і обладнання поширюються положення та вимоги, що містяться в Національному стандарті оцінки № 1 «Загальні засади оцінки».

3. До НСО 5 включені лише додаткові положення, що стосуються оцінки машин та обладнання.

Машини та обладнання відносяться до матеріальних активів, які утримуються суб'єктами господарської діяльності або фізичними особами з метою використання у виробництві або постачанні товарів чи послуг, для здачі в оренду або для адміністративних цілей або для особистих потреб і які передбачається використовувати протягом певного періоду часу.

Наступні види майна не класифікуються як машини та обладнання:

- нерухомість;
- мінеральні або природні ресурси;
- сировина та витратні матеріали;
- запаси та товари;
- витратні матеріали;
- біологічні активи (зокрема, рослини, худоба та ін.);
- особисте майно, таке, як твори мистецтва, ювелірні вироби і предмети колекціонування.

Цей стандарт регламентує основні поняття, термінологію, методичні підходи до оцінки машин і обладнання, в тому числі транспортних засобів, включаючи колісний, залізничний, повітряний, водний транспорт та інше.

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

4. У цьому стандарті наведені нижче терміни застосовуються в такому значенні:

Призначений ресурс – сумарний наробіток, при досягненні якого експлуатацію об'єкта належить припинити незалежно від його технічного стану;

Призначений термін служби – календарна тривалість експлуатації, при досягненні якої експлуатацію об'єкта належить припинити незалежно від його технічного стану;

Загальний строк економічного життя – період часу, протягом якого використання майна є економічно доцільним;

Залишковий строк економічного життя – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя майна.

ОБСЯГ РОБІТ

5. При ідентифікації майна або зобов'язання, що підлягають оцінці, необхідно враховувати ступінь, в якому одиниця машини чи обладнання пов'язана або об'єднана з іншим майном, зокрема:

- майно, що змонтоване та не може бути переміщене без істотного пошкодження самого майна або будь-якої конструкції чи будівлі;
- окрема одиниця машини чи обладнання може бути частиною єдиної виробничої лінії, де його функціональність залежить від іншого майна.

У таких випадках необхідно чітко визначити, яке майно має бути включене до оцінки або виключене з оцінки. Всі необхідні припущення або припущення стосовно наявності майна, пов'язаного або об'єднаного з об'єктом оцінки, мають бути також зазначені у звіті.

Машини та обладнання, що пов'язані з забезпеченням функціонування будівлі є часто приєднані до будівлі і після монтажу складають з нею цілісний неподільний об'єкт.

Ці елементи, як правило, є частиною нерухомості. До таких елементів належить обладнання, основною функцією якого є забезпечення електроенергією, газом, опаленням, охолодженням, вентиляцією, центральною системою кондиціонування будівлі, а також такі елементи, як, наприклад, ескалатори та ліфти. Якщо мета оцінки вимагає, щоб ці елементи оцінювалися окремо, оцінка має містити застереження про те, що вартість такого майна як правило, є складовою вартості нерухомого майна, і таке майно не може бути реалізоване окремо без втрати вартості нерухомого майна.

У разі виконання оцінки, яка полягає у визначенні вартості майнових прав на групи основних засобів в складі нерухомого майна та машин і обладнання, що розташовані в межах єдиного об'єкта, необхідно уникати як упущення, так і подвійного обліку вартості цих машин і обладнання.

У зв'язку з різними технічними та фізичними характеристиками багатьох вузлів та агрегатів машин і обладнання і їх різною транспортабельністю, як правило, необхідно робити додаткові припущення для того, щоб описати стан і обставини, при яких оцінюються машини і обладнання, які мають бути розглянуті й включені у звіт. Такі припущення, зокрема, включають:

- припущення щодо того, що машини та обладнання оцінюються як комплекс, за місцем розташування в складі діючого підприємства;
- припущення щодо того, що машини та обладнання оцінюються як комплекс за місцем розташування, але за умови, що підприємство припинило діяльність;
- припущення щодо того, що машини та обладнання оцінюються як окремі одиниці для переміщення з їх поточного місцезнаходження.

В окремих випадках необхідно зазначати у звіті деякі особливості, зокрема, щоб проілюструвати вплив на вартість машин і обладнання припинення діяльності або закриття підприємств.

У випадку існування обмежень щодо додаткових умов експлуатації, продажу або консервації окремих видів машин і обладнання, які викликані технічними, екологічними, санітарними вимогами, дані факти повинні бути враховані в розрахунках вартості і розкриті в звіті про оцінку.

6. Крім загальних вимог до складання звіту, які викладені в Національному стандарті оцінки № 1, звіт про оцінку машин та обладнання має включати відповіді на питання, висвітлені в пунктах 5, 6 цього Стандарту. У звіті також має міститись коментар щодо впливу на

визначену вартість будь-яких пов'язаних з об'єктом оцінки характеристик матеріальних або нематеріальних активів, що були виключені з оцінки, наприклад, системне програмне забезпечення для обладнання або тривалість права користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт.

Одиниці машин і обладнання, які передаються в операційний лізинг, є власністю третіх осіб і зазвичай не включаються в оцінку активів лізингоотримувача.

МАШИНИ ТА ОБЛАДНАННЯ ЯК ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

7. Оцінка машин і обладнання, як правило, вимагає врахування ряду чинників, що пов'язані із самим майном та з його оточенням (навколишнім середовищем) і економічним потенціалом.

Чинники, що пов'язані з майном:

- технічні характеристики майна;
- залишковий строк експлуатації;
- стан майна, у тому числі інформація про умови експлуатації та якість технічного обслуговування протягом всього часу експлуатації;
- витрати на виведення з експлуатації, демонтаж, транспортні та інші суміжні витрати, якщо умовами оцінки передбачено переміщення майна з місця його експлуатації;
- будь-які можливі втрати вартості машин і обладнання; зокрема, якщо строк експлуатації обладнання скорочується пропорційно терміну оренди будівлі, в якій воно розташоване.

Чинники, що пов'язані з навколишнім середовищем:

- розташування по відношенню до джерела сировини і ринків збуту, обмеження, що пов'язані з обсягами доступної сировини або тимчасовим характером попиту на продукцію, яка виготовлена з використанням об'єкта оцінки;
- вплив будь-яких екологічних або інших нормативно-правових актів чи законів, що обмежують утилізацію або викликають додаткові операційні витрати або втрати, що пов'язані з виведенням з експлуатації.

Чинники, що пов'язані з економічними умовами:

- фактична або потенційна дохідність використання майна;
- попит на продукцію, виготовлену з використанням машин та обладнання, у зв'язку з макро- і мікроекономічними факторами, які можуть вплинути на попит;
- економічний потенціал майна, який може бути більш ефективно використаний поза межами його поточного використання.

ВПЛИВ НЕМАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ

8. У деяких випадках нематеріальні активи можуть впливати на вартість машин і обладнання. Зокрема, вартість прес-форм або штампів часто нерозривно пов'язана з правами інтелектуальної власності на промисловий зразок.

Операційне програмне забезпечення, патенти та інші види нематеріальних активів, які безпосередньо пов'язані з конкретними одиницями машини чи обладнання, також можуть

вплинути на вартість машин і обладнання залежно від того, чи враховані вони у вартості майна, яка визначена в процесі оцінки.

В таких випадках має бути розглянутий та врахований вплив та внесок нематеріальних активів у вартість машин та обладнання.

ВПЛИВ УМОВ ФІНАНСОВИХ УГОД

9. Деякі одиниці машин та обладнання можуть бути предметом фінансових угод. Відповідно, таке майно не може бути продане без сплати сум заборгованості кредитором або лізингодавцю. Залежно від цілей оцінки може бути доцільним зазначити у звіті вартість такого обтяженого зобов'язанням майна, вказавши її окремо від вартості необтяженого майна.

ВПЛИВ УМОВ ПРОДАЖУ

10. У разі, якщо машини та обладнання стають об'єктами вимушеного продажу, їх вартість може бути визначена з урахуванням таких обставин. Припущення щодо реалізації такого майна за умов вимушеного продажу мають бути ретельно розглянуті та ясно сформульовані у звіті.

ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ

11. Для оцінки машин та обладнання можуть бути застосовані три основні підходи до оцінки, які описані в НСО 1.

Ринковий (порівняльний) підхід

Для машин і обладнання, яке є однорідними, наприклад, колісні та інші транспортні засоби, офісна техніка, окремі види промислового обладнання, зазвичай використовується порівняльний підхід, оскільки є достатньо даних про ціни пропозицій або нещодавніх продажів подібного майна.

Для спеціалізованих машин і обладнання, по яких ринкові дані по пропозиціях чи цінах продажів відсутні, застосовуються витратний або дохідний підходи.

Для визначення вартості колісних транспортних засобів порівняльний підхід є основним.

Дохідний підхід

Дохідний підхід до оцінки машин та обладнання може бути застосований у разі, якщо для певної одиниці майна або групи функціонально пов'язаних одиниць машин та обладнання можливо визначити грошові потоки, зокрема, якщо група машин і обладнання, що складає технологічну лінію, призначена для виробництва товарної продукції, що є предметом кінцевої реалізації.

У разі, якщо такі грошові потоки генеруються групою активів, до складу якої входить також інше майно, зокрема, об'єкти нерухомості або нематеріальні активи, вплив такого майна на вартість має бути врахований.

Витратний підхід

Витратний підхід є загальноприйнятим для оцінки спеціалізованих машин і обладнання, по яких ринкові дані по пропозиціях чи цінах продажів відсутні.

При цьому вартість визначається шляхом розрахунку вартості заміщення або відтворення майна з урахуванням усіх видів зносу.

Після визначення вартості відтворення або заміщення проводиться розрахунок фізичного зносу, функціональної та економічної застарілості для відображення втрати вартості оцінюваного майна порівняно з альтернативним майном, яке може бути придбане за вартістю заміщення.

ОЦІНКА ОКРЕМИХ ТИПІВ МАЙНА

12. Літальні апарати, судноплавні засоби та інші машини і обладнання, які відповідним чином обладнані і укомплектовані та, виходячи зі звичайної ринкової практики, сприймаються як самостійний комерційний об'єкт, оцінюють виходячи з їх комерційного потенціалу.

13. Оцінка машин і обладнання з призначеним ресурсом повинна урахувати можливість використання такого майна по закінченні призначеного ресурсу, у тому числі шляхом оцінки його окремих складових. В таких випадках під час оцінки мають бути враховані відповідні витрати та втрати.

Національний Стандарт Оцінки № 6

Оцінка активів для фінансової звітності

ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ

1. Національний стандарт оцінки № 6 (далі – НСО 6) є обов’язковим для застосування під час проведення оцінки майна для підготовки фінансової звітності підприємств згідно з Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку в Україні (далі - П(С)БО), суб’єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.
2. Цей Стандарт не регламентує оцінку активів для підготовки фінансової звітності підприємств згідно з МСФЗ. При виконанні оцінки активів для підготовки фінансової звітності підприємств згідно з МСФЗ, обов’язковими для застосування є Міжнародні Стандарти оцінки, опубліковані Радою з Міжнародних Стандартів оцінки (PMCO), в редакції, що діяла на дату оцінки.
3. На оцінку майна для підготовки фінансової звітності підприємств згідно П(С)БО поширюються положення та вимоги, що містяться в інших Національних стандартах оцінки, що діяли на дату оцінки.

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

4. У цьому Стандарті використовуються терміни та визначення, наведені у Національному стандарті оцінки № 1 та інших Національних стандартах, що регламентують оцінку різних типів майна та бізнесу. Інші терміни, що містяться у цьому стандарті визначені у П(С)БО та використовуються у такому значенні:

Група активів, яка генерує грошові потоки - мінімальна група активів, використання якої приводить до надходження грошових коштів окремо від інших активів (груп активів);

Гудвіл - перевищення вартості придбання над часткою покупця у справедливій вартості придбаних ідентифікованих активів, зобов'язань і непередбачених зобов'язань на дату придбання. Це визначення відрізняється від визначення поняття «гудвіл», що надане у Національному стандарті оцінки № 1;

Зменшення корисності - втрата економічної вигоди в сумі перевищення залишкової вартості активу над сумою очікуваного відшкодування;

Ліквідаційна вартість - сума коштів або вартість інших активів, яку підприємство / установа очікує отримати від реалізації (ліквідації) необоротних активів після закінчення строку їх корисного використання (експлуатації), за вирахуванням витрат, пов'язаних з продажем (ліквідацією). Це визначення не є оціночною дефініцією або окремим видом вартості. Воно відображає прогнозовану суму надходжень від продажу об’єкту оцінки на кінець терміну корисного використання;

Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ) – стандарти та їх тлумачення, затверджені Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку РМСБО, які складаються із:

- а) Міжнародних стандартів фінансової звітності;

- b) Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку;
- c) Тлумачень, розроблених Комітетом із тлумачень Міжнародної фінансової звітності (КТМФЗ) або колишнім Постійним комітетом із тлумачень (ПКТ);

Об'єкт основних засобів (облікова одиниця) - це: закінчений пристрій з усіма пристосуваннями і приладдям до нього; конструктивно відокремлений предмет, призначений для виконання певних самостійних функцій; відокремлений комплекс конструктивно з'єднаних предметів однакового або різного призначення, що мають для їх обслуговування загальні пристосування, приладдя, керування та єдиний фундамент, унаслідок чого кожен предмет може виконувати свої функції, а комплекс - певну роботу тільки в складі комплексу, а не самостійно; інший актив, що відповідає визначенню основних засобів, або частина такого активу, що контролюється підприємством/установою.

Якщо один об'єкт основних засобів складається з частин, які мають різний строк корисного використання (експлуатації), то кожна з цих частин може визнаватися в бухгалтерському обліку як окремих об'єкт основних засобів;

Основні засоби - матеріальні активи, які підприємство/установа утримує з метою використання їх у процесі виробництва/діяльності або постачання товарів, надання послуг, здавання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік);

Первісна вартість - історична (фактична) собівартість необоротних активів у сумі грошових коштів або справедливої вартості інших активів, сплачених (переданих), витрачених для придбання (створення) необоротних активів;

Переоцінена вартість - вартість необоротних активів після їх переоцінки. Підприємство може переоцінювати об'єкт основних засобів, якщо залишкова вартість цього об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на дату балансу. У разі переоцінки об'єкта основних засобів на ту саму дату здійснюється переоцінка всіх об'єктів групи основних засобів, до якої належить цей об'єкт;

П(С)БО або Національні положення (стандарти) бухгалтерського обліку - нормативно-правовий акт, затверджений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики, яка визначає принципи та методи ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності, що не суперечать міжнародним стандартам фінансової звітності;

Справедлива вартість - сума, за якою можна продати актив або оплатити зобов'язання за звичайних умов на певну дату. Наведене визначення відноситься до оцінки для фінансової звітності та відрізняється від визначення, наведеного у стандарті НСО 1;

Строк корисного використання (експлуатації) - очікуваний період часу, протягом якого активи будуть використовуватися підприємством / установою або з їх використанням буде виготовлено (виконано) очікуваний підприємством / установою обсяг продукції (робіт, послуг). Це визначення відрізняється від визначення поняття «строк корисного використання», що надане в НСО 1;

Сума очікуваного відшкодування активу - найбільша з двох оцінок: чиста вартість реалізації або теперішня вартість майбутніх чистих грошових надходжень від використання активу, включаючи його ліквідаційну вартість;

Чиста вартість реалізації активу - справедлива вартість активу за вирахуванням очікуваних витрат на його реалізацію;

Втрати від зменшення корисності - сума, на яку балансова (залишкова) вартість активу перевищує суму його очікуваного відшкодування.

ВИМОГИ ЩОДО ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ

5. Оцінка активів для фінансової звітності повинна задовольняти вимоги відповідних П(С)БО.

Для проведення оцінки активів застосовуються принципи, що викладені у Національних стандартах оцінки №№1-5, та цього стандарту.

Обсяг робіт

6. Згідно із вимогою НСО 1, щодо підтвердження мети оцінки, «Обсяг робіт» має містити визначення відповідного П(С)БО та конкретної мети, пов'язаної із бухгалтерським обліком, задля якої здійснюється оцінка. Зокрема: використання оцінки для визначення балансової вартості, розподіл ціни придбання у результаті об'єднання підприємств, тестування на предмет зменшення корисності (знецінення) активів, тощо.

7. Згідно із вимогою НСО 1 щодо ідентифікації оцінюваного активу, обсяг робіт також має включати класифікацію та/або визначення способу використання активу, що оцінюється. Спосіб обліку для ідентичних або подібних активів або зобов'язань може бути різним залежно від того, як вони використовуються суб'єктом господарювання. Зокрема, спосіб обліку нерухомого майна, яким володіє суб'єкт господарювання, може бути різним залежно від того, чи використовується воно для ведення бізнесу суб'єкта, утримується як інвестиційна нерухомість, є надлишковим або, якщо це девелоперська компанія, обліковується як товарні запаси.

У разі, якщо актив використовується у з'єднанні з іншими активами, які можуть бути ідентифіковані окремо, має бути визначена облікова одиниця. Відповідний П(С)БО може обумовлювати, яким чином має бути визначена облікова одиниця або рівень групування (агрегації) для різних видів активів або для різних цілей бухгалтерського обліку.

8. П(С)БО використовує наступні види вартості:

- справедлива вартість,
- чиста вартість реалізації,
- сума очікуваного відшкодування.

Визначення вказаних видів вартості містяться у відповідних стандартах бухгалтерського обліку.

9. Згідно із вимогами НСО 1, усі припущення мають бути чітко сформульовані та викладені у письмовій формі.

Відповідні припущення залежать від того, як актив використовується або класифікується. Більшість П(С)БО передбачають складання фінансової звітності на основі припущення, що суб'єкт господарювання є підприємством, здатним продовжувати свою діяльність на безперервній основі, за винятком випадків, коли керівництво має намір (або вимушене) ліквідувати підприємство або припинити його діяльність. Тому, зазвичай є доречним включати припущення про те, що актив або активи будуть і в подальшому використовуватися як частина бізнесу, складовою частиною якого вони є. Це припущення не застосовується у випадках, коли зрозуміло, що планується ліквідація підприємства, продаж

конкретного активу або існує вимога враховувати суму, яка може бути отримана від продажу або вибуття активу.

10. Також мають бути вказані припущення, необхідні для визначення облікової одиниці, зокрема, чи повинен актив оцінюватися окремо або разом із іншими активами. Відповідний П(С)БО може містити положення щодо припущень або оціночних передумов, які можуть бути зроблені.

11. У випадках, коли оцінка для потреб фінансової звітності виконується на ретроспективну дату, може бути доречним зробити припущення щодо фізичного стану активів на дату їх інспекції та дату оцінки, а також, приділити увагу релевантності інформації, що використовується в оцінці.

12. При оцінці активів для фінансової звітності спеціальні припущення не застосовуються.

13. Згідно із вимогою НСО 1, відносно врахування обмежень щодо використання, розповсюдження або опублікування оцінки, слід звертати увагу на:

- а) ступінь і форму будь-яких посилань на оцінку, яка може з'явитись в оприлюдненій фінансовій звітності;
- б) ступінь відповідальності оцінювача у наданні відповідей на запитання аудитора підприємства щодо оцінки.

Відповідні посилання з цих питань повинні бути включені до «Обсягу робіт».

Виконання оцінки

14. Додаткових вимог до виконання оцінок для фінансової звітності немає.

Складання звіту про оцінку

15. Крім вимог, що містяться у НСО 1, звіт про оцінку активів для фінансової звітності має включати відповідні посилання на питання, викладені в «Обсязі робіт» цього стандарту.

16. Звіт також має містити інформацію, яку суб'єкт господарювання, який готує звітність, повинен розкривати, згідно з відповідними П(С)БО, зокрема:

- методи і суттєві припущення, які були використані при оцінці,
- чи базується ця оцінка на ринкових даних або на даних, що не спостерігаються на ринку.

17. У разі, якщо вплив на вартість будь-якого припущення є істотним, вплив такого припущення має бути розкритий у звіті.

18. Відповідно до НСО1, відносно врахування обмежень щодо використання, розповсюдження або опублікування оцінки, звіт має містити посилання на умови, згідно з якими він може бути відтворений або на нього можна посылатися в оприлюднених фінансових звітах суб'єкта господарювання.

РОЗ'ЯСНЕННЯ ДО ЗАСТОСУВАННЯ

Цей розділ надає базову інформацію щодо загальних вимог до оцінки, згідно з П(С)БО.

Справедлива вартість

19. Справедлива вартість згідно П(С)БО - сума, за якою можна продати актив або оплатити зобов'язання за звичайних умов на певну дату. Наведене визначення відноситься до оцінки активів для фінансової звітності та відрізняється від визначення, наведеного у стандарті НСО1, що зазвичай використовують для цілей, які відрізняються від цілей фінансової звітності.

Виходячи з контексту П(С)БО справедлива вартість у більшості випадків відповідає поняттю ринкової вартості, що визначена у НСО1. При оцінці спеціалізованих активів під справедливою вартістю розуміють залишкову вартість заміщення, що враховує всі види знецінення активу, у т.ч. економічного, наявність якого перевіряється шляхом визначення суми очікуваного відшкодування активу / групи активів.

Розподіл ціни придбання (об'єднання) підприємств

20. Об'єднання підприємств та/або бізнесу відображається в обліку за вартістю, яка є сумою сплачених грошових коштів або їх еквівалентів.

Придбані покупцем активи та зобов'язання, які на дату придбання відповідають критеріям визнання статей балансу (ідентифіковані активи), визнаються окремо на дату придбання та відображаються за їх справедливою вартістю. Необоротні активи, що утримуються для продажу, оцінюються за чистою вартістю реалізації.

21. Перевищення вартості придбання над часткою покупця у справедливій вартості придбаних ідентифікованих активів, зобов'язань і непередбачених зобов'язань на дату придбання складає гудвіл, який надалі оцінюється на наявність ознак можливого зменшення його корисності в порядку, передбаченому П(С)БО.

Тестування на зменшення корисності активів (знецінення)

22. На дату річного балансу підприємство має оцінювати, чи існують ознаки можливого зменшення корисності активу.

Про зменшення корисності активів можуть свідчити, зокрема, такі ознаки:

- зменшення ринкової вартості активу протягом звітного періоду на суттєво більшу величину, ніж очікувалось;
- застарілість або фізичне пошкодження активу;
- суттєві негативні зміни в технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі, у якому діє підприємство, що відбулися протягом звітного періоду або очікувані найближчим часом;
- збільшення протягом звітного періоду ринкових ставок відсотка або інших ринкових ставок доходу від інвестицій, яке може вплинути на ставку дисконту і суттєво зменшити суму очікуваного відшкодування активу;
- перевищення балансової вартості активів підприємства над їх ринковою вартістю;
- суттєві зміни способу використання активу протягом звітного періоду або такі очікувані зміни в наступному періоді, які негативно впливають на діяльність підприємства;
- інші свідчення того, що ефективність активу є або буде гіршою, ніж очікувалось.

У разі наявності ознак знецінення балансова вартість активу, повинна бути зменшена до суми очікуваного відшкодування.

Якщо будь-яка з величин, що складають поняття суми очікуваного відшкодування, перевищує балансову вартість активу, це є свідченням відсутності знецінення активу, тоді інший показник оцінювати немає потреби.

23. У випадках, коли суму очікуваного відшкодування певного активу визначити неможливо, визначається сума очікуваного відшкодування групи активів, яка генерує грошові потоки і до якої належить цей актив.

24. Теперішня вартість майбутніх чистих грошових надходжень від використання активу або групи активів, що генерує грошові кошти є специфічною для кожного суб'єкта господарювання. Вона відображає грошові потоки, які суб'єкт очікує отримати від тривалого використання активу або групи активів, яка генерує грошові потоки, протягом очікуваного строку корисного використання, включаючи будь-які потоки від його ліквідації.

25. Теперішня вартість майбутніх чистих грошових потоків від активу визначається застосуванням відповідної ставки дисконтування до майбутніх грошових потоків від безперервного використання активу та його продажу (ліквідації) наприкінці строку корисного використання (експлуатації).

26. Майбутні грошові потоки слід попередньо оцінювати для активу в його теперішньому стані. При визначенні майбутніх грошових потоків від активу не враховують очікувані надходження або вибуття грошових коштів унаслідок:

- майбутньої реструктуризації, щодо якої підприємством не визнано зобов'язання;
- майбутніх капітальних інвестицій для збільшення первісного рівня корисності активу;
- майбутніх грошових потоків від фінансової діяльності;
- сплати (відшкодування) податку на прибуток.

27. Майбутні грошові потоки від продажу (ліквідації) активу наприкінці строку його корисного використання оцінюються за чистою вартістю його реалізації.

28. Чиста вартість реалізації активу базується на цінах активного ринку за вирахуванням очікуваних витрат на реалізацію.

До витрат на реалізацію належать витрати, які безпосередньо пов'язані із підготовкою активу або групи активів, яка генерує грошові потоки, до продажу, зокрема:

- юридичні витрати,
- витрати на маркетинг,
- витрати на демонтаж,
- податки, пов'язані із транзакцією, які не відшкодовуються,
- інші витрати.

Не відносяться до витрат на реалізацію:

- фінансові витрати,
- витрати з податку на прибуток,
- подальші витрати, наприклад, витрати, що пов'язані із реорганізацією бізнесу, яка відбувається після продажу.

Національний Стандарт Оцінки № 7

Оцінка для забезпечення позики

ПРИЗНАЧЕННЯ СТАНДАРТУ

1. Національний стандарт оцінки № 7 (далі – НСО 7) є обов’язковим для застосування під час проведення оцінки майна, що є заставою для забезпечення позики, суб’єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.
2. На оцінку майна для забезпечення позики поширюються положення та вимоги, що містяться у Національному стандарті оцінки № 1 «Загальні засади оцінки», а також у Національних стандартах оцінки окремих типів майна. Цей стандарт включає лише додаткові вимоги та положення, що стосуються оцінки майна для цілей позики.
3. Позики, що надаються банками та іншими фінансовими установами, зазвичай забезпечуються заставою майна та/або майнових прав позичальника. Загальною передумовою є те, що у разі неповернення позики позичальником кредитор має змогу повернути її за допомогою контролю над заставою. Як застава можуть бути використані різні типи майна.

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

4. У цьому Стандарті наведені нижче терміни застосовують у такому значенні:
Застава – майно, що використовують для забезпечення зобов’язання боржника за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу, а також інших зобов’язань, виконання яких забезпечується заставою.
Іпотека – вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні заставодавця (іпотекодавця).
Заклад – вид забезпечення виконання зобов’язання рухомим майном, що передається у володіння заставодержателя.
5. Інші терміни та визначення, що використовуються для цілей цього стандарту, наведені в НСО 1 «Загальні засади оцінки» та стандартах оцінки окремих типів майна.

ВИМОГИ ЩОДО ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ

Обсяг робіт

6. Обсяг робіт, з метою усунення сумнівів щодо здатності оцінювача надати неупереджену оцінку, повинен містити інформацію про будь-який суттєвий зв’язок, що може мати оцінювач із майном, що оцінюється, з позичальником або потенційним позичальником.
7. З метою ідентифікації оцінюваних активів необхідно чітко встановити права в майні, що будуть використовуватись як забезпечення позики або будь-якої іншої фінансової угоди, а також теперішнього власника цих майнових прав.

8. Базою оцінки об'єкта застави є ринкова вартість. У звіті про оцінку для забезпечення позики повинна міститися необхідна інформація для отримання уявлення про ринкову вартість майна на дату оцінки.

9. Оцінка для забезпечення позики не повинна ґрунтуватися на будь-яких припущеннях про вимушений продаж або накладення часового обмеження для гіпотетичного продажу майна через те, що вплив обмежень щодо періоду маркетингу на ціну залежатиме від конкретних обставин на час продажу.

Оцінка може бути виконана, ґрунтуючись на спеціальних припущеннях, вказаних в обсязі робіт. У такому випадку необхідно вказати, що вартість буде актуальною лише на день оцінки і може не бути актуальною за іншими обставинами у майбутньому, коли і ринкові умови, і обставини продажу зміняться.

10. Оцінки для забезпечення позики можуть потребувати спеціальних припущень про зміну стану або умов використання майна. Спеціальні припущення мають бути включені до змісту та обсягу роботи. До прикладів таких спеціальних припущень, які зазвичай мають місце при забезпеченні позики, належать припущення, що:

- a) запропонована будівля була завершена будівництвом на дату оцінки;
- b) запропонований об'єкт оренди був завершений будівництвом на дату оцінки;
- c) запропонований рівень заповнення об'єкта нерухомості був досягнутим на дату оцінки.

Якщо оцінка виконана, ґрунтуючись на спеціальних припущеннях, вказаних в обсязі робіт, необхідно зазначити, що ці припущення є актуальними лише на дату оцінки.

Виконання оцінки

11. Додаткових вимог до оцінки для забезпечення позики немає.

Складання звіту про оцінку

12. Крім вимог, що містяться у НСО 1 «Загальні засади оцінки», звіт про оцінку для забезпечення позики має містити відповідні посилання на питання, що розглядаються в обсязі робіт відповідно до наведених вище параграфів з 6 по 10. Звіт може також містити коментар щодо факторів, які є важливими для оцінки кредитором надійності застави.

Такими факторами можуть бути:

- a) поточна активність та тенденції на відповідних ринках;
- b) минулий та поточний попит на цей тип майна;
- c) будь-який потенціал та ймовірний попит на альтернативне використання, що існує або може бути очікуваним на дату оцінки;
- d) вплив будь-яких передбачуваних на дату оцінки подій на вартість застави, наприклад, здійснення права орендаря на припинення договору оренди;
- e) якщо ринкова вартість ґрунтується на спеціальних припущеннях, звіт має містити наступне:
 - пояснення спеціального припущення;
 - коментар щодо впливу спеціальних припущень на значення ринкової вартості;
 - коментар про те, що така вартість може не бути реалізована у майбутньому, якщо фактичний стан не є таким, як він описаний у спеціальному припущенні.

РОЗ'ЯСНЕННЯ ДО ЗАСТОСУВАННЯ

Майнове право

13. Існування або створення інших майнових прав впливатиме на вартість права у майні, яке пропонується як застава. Тому важливо визначити усі майнові права на об'єкт оцінки та їх власників. Якщо детальна інформація щодо прав власності не надана або не доступна, необхідно чітко вказати припущення, які були зроблені щодо прав у майні.

14. Важливо бути особливо обережними, якщо нерухомість, яка пропонується як застава, є об'єктом оренди з боку сторони, пов'язаної будь-яким чином із позичальником. Якщо ця оренда має рівень потоку доходу вищий за той, що може бути отриманий на ринку, слід ігнорувати існування договору оренди при оцінці майна як застави.

Особливі інтереси та переваги (стимули)

15. У разі, якщо власник заставного майна має певні переваги перед іншими учасниками ринку, що виникли внаслідок умов придбання такого майна (наприклад, гарантії по орендних доходах, відшкодування витрат покупця на переїзд або облаштування, постачання предметів інтер'єру або обладнання тощо), такі переваги не мають братися до уваги при оцінці, тому що ринкова вартість не враховує будь-яку ціну, збільшену внаслідок особливих міркувань або домовленостей.

Підходи до оцінки

16. Для оцінки майна як застави можуть бути використані один або декілька підходів до оцінки, що описані в НСО 1 «Загальні засади оцінки», для визначення ринкової вартості. Проте, спеціалізоване майно нечасто застосовується як застава, тому витратний підхід має переважно використовуватись для перевірки обґрунтованості вартості, що була визначена з використанням іншого підходу.

Види майна

17. Різні типи майна мають різні характеристики як об'єкти застави. Оцінювач має розглянути ці характеристики при виконанні оцінки відповідного майна та висловити свою думку щодо придатності майна як застави.

Інвестиційна нерухомість

18. Інвестиційна нерухомість для забезпечення позики зазвичай оцінюється пооб'єктно. Якщо кредитором надається кредит під заставу портфеля нерухомості, треба зазначити різницю між вартістю окремого об'єкта інвестиційної нерухомості, припускаючи, що він продається окремо, та його вартістю, як частини портфелю.

19. Необхідно враховувати очікуваний попит на майно, його конкурентоспроможність та відповідні висновки щодо поточних ринкових умов, що наводяться у звіті. Ці висновки не мають передбачати майбутні події або показники, але повинні відображати поточні ринкові очікування щодо майбутньої доходності інвестицій, ґрунтуючись на поточних тенденціях.

Якщо така інформація припускає суттєві ризики, пов'язані з майбутніми орендними платежами, їхній вплив на оцінку має бути врахований та прокоментований у звіті.

20. До обсягу робіт з оцінки не входить надання будь-яких суджень щодо здатності орендаря сплачувати майбутні орендні платежі та виконувати інші зобов'язання за договором оренди.

Нерухомість, зайнята власником

21. Нерухомість, зайнята власником, для забезпечення позики зазвичай оцінюється на підставі припущення, що нерухомість не зайнята власником. Це, у свою чергу, не виключає можливості розглядати існуючого власника як учасника ринку, але вимагає виключити із оцінки будь-які, зумовлені цим фактом спеціальні переваги, що можуть бути відображені в оцінці бізнесу.

Спеціалізоване майно

22. Спеціалізоване нерухоме та рухоме майно зазвичай оцінюються як частина діючого бізнесу, до якого вони належать. При виконанні оцінки для забезпечення позики, якщо не вказано інше, таке майно оцінюється, спираючись на спеціальні припущення про те, що бізнес припинив своє існування, а тому вартість майна у заставі буде відображати вартість для альтернативного використання. Оцінка включатиме врахування витрат та ризиків, які будуть пов'язані з переходом до такого використання.

23. Якщо завдання полягає у визначенні вартості спеціалізованого майна як частини діючого підприємства, то у звіті має бути чітко зазначено, що існує різниця між вартістю майна як частини бізнесу, та вартістю майна, якщо бізнес припинив існувати.

Нерухомість з комерційним потенціалом

24. Оцінка нерухомості з комерційним потенціалом як застави для забезпечення позики має містити коментар щодо впливу на її вартість можливого припинення бізнесу, частиною якого вона є, оскільки для запуску нового бізнесу в об'єкті нерухомості буде потрібен час для запуску, витрати на запуск виробництва, на переобладнання, отримання дозволів, ліцензій і таке інше.

Нерухомість, що підлягає розвитку

25. Об'єкти нерухомості, що утримуються для розвитку, або земельні ділянки, що призначені під забудову, оцінюються з урахуванням існуючих та потенційних документів та дозволів на розвиток. Будь-які припущення щодо можливого використання таких об'єктів повинні бути обґрунтовані з точки зору учасників ринку.

26. Підхід до оцінки нерухомості, що підлягає розвитку, залежить від стадії розвитку на дату оцінки і може враховувати укладені щодо неї угоди з продажу або оренди. Додаткові судження можуть стосуватись наведених нижче питань, проте ними не обмежуються:

- a) судження щодо періоду розвитку від дати оцінки та необхідність відображати всі заплановані фази девелоперського проекту;
- b) врахування доходів та необхідних для розвитку витрат із дисконтуванням їх там, де це доцільно, у поточну вартість;

- с) визначення очікуваних ринкових тенденцій на період розвитку;
- d) ідентифікація ризиків, пов'язаних з розвитком;
- е) врахування впливу будь-яких особливих стосунків між учасниками, причетними до розвитку.

27. Якщо після завершення розвитку об'єкт буде складатися з окремих одиниць нерухомості, оцінка має відображати як очікувані строки завершення забудови кожної окремої одиниці, так і реалістичну оцінку швидкості продажу цих окремих одиниць. При оцінці має бути встановлена і зазначена у звіті різниця між вартістю завершеного розвитком об'єкта для окремого гіпотетичного покупця та сумою окремих вартостей кожної окремої одиниці.

Активи, що вичерпуються (Вичерпні активи)

28. Якщо заставою виступають вичерпні активи, тобто активи, що втрачають свою вартість із часом (шахти, кар'єри, свердловини, тощо), мають бути визначені та чітко зазначені у звіті очікуваний термін корисного використання та швидкість зменшення вартості протягом цього строку.

Машини та обладнання

29. Якщо заставою є машини та/або обладнання, що експлуатуються, оцінка має враховувати витрати, пов'язані з демонтажем та передпродажною підготовкою.