

ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества

MP 12. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества (пересмотрено в 2007 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Связанное с торговлей имущество (СТИ) представляет собой обособленное имущество, такое как гостиницы, автозаправочные станции и рестораны, которое обычно переходит на рынке от одного владельца к другому без приостановки своей деятельности. Такие активы обычно включают не только землю и строения, но также принадлежности и оборудование (мебель, элементы интерьера, оборудование) и некоторые компоненты бизнеса, состоящие из нематериальных активов, в том числе передаваемый гудвилл.
- 1.2. Настоящее руководство содержит указания по оценке объектов СТИ как функционирующих активов, а также указания по распределению стоимости объектов СТИ между их основными компонентами. Определение стоимости составляющих компонентов СТИ обычно необходимо для целей начисления амортизации и целей налогообложения. Настоящее руководство должно изучаться в совокупности с теми руководствами, которые перечисляются в п. 2.1.
- 1.3. Некоторые представления об оценке бизнесов, не входящих в категорию СТИ (см. MP 6 «Оценка стоимости бизнеса»), могут быть отличными от тех, которые применяются в оценке связанного с торговлей имущества (см. также пп. 5.6 и 5.7.2 настоящего руководства).

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее руководство посвящено оценке СТИ. Более детальные сведения о применении принципов оценки можно почерпнуть из следующих руководств МСО:
 - 2.1.1. MP 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества»;
 - 2.1.2. MP 3 «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»;
 - 2.1.3. MP 4 «Оценка стоимости нематериальных активов»;
 - 2.1.4. MP 5 «Оценка стоимости движимого имущества»;
 - 2.1.5. MP 6 «Оценка стоимости бизнеса»;
 - 2.1.6. MP 9 «Анализ дисконтированного денежного потока для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов».

3.0. Определения

- 3.1. *Капитализация*. Обращение чистого дохода или серии чистых поступлений за некоторый период, как фактических, так и ожидаемых, в эквивалентную капитальную стоимость по состоянию на заданную дату.
- 3.2. *Дисконтированный денежный поток*. Методика финансового моделирования, основывающаяся на явных допущениях, касающихся будущих денежных потоков, связанных с имуществом или бизнесом. Наиболее распространенными примерами применения анализа ДДП являются определение внутренней ставки отдачи (BCO — IRR) и чистой приведенной стоимости (ЧПС — NPV).
- 3.3. *Гудвилл*
 - 3.3.1. Будущие экономические выгоды, возникающие за счет активов, которые невозможно идентифицировать в индивидуальном порядке и признать по отдельности. (МСФО (IFRS) 3, приложение А)
 - 3.3.2. *Персональный гудвилл* [гудвилл, не поддающийся передаче]. Величина прибыли сверх рыночных ожиданий, которая исчезнет при продаже связанного с торговлей имущества, рассматриваемая во взаимосвязи с теми финансовыми факторами, которые конкретно относятся к нынешнему оператору, эксплуатирующему бизнес, на-

пример особенностями налогообложения, амортизационной политикой, издержками привлечения займов и инвестированным в бизнес капиталом.

3.3.3. *Передаваемый гудвилл*. Такой нематериальный актив, который возникает благодаря особому названию имущества, репутации бизнеса, лояльности его клиентов, месторасположению, продуктам и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды. Этот актив присущ связанному с торговлей имуществу и будет передан новому владельцу в результате продажи такого имущества.

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

3.5 *Связанное с торговлей имущество*. Некоторые классы недвижимого имущества, которые предназначены для ведения бизнеса определенного типа и которые обычно покупаются и продаются на рынке с учетом их торгового потенциала.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) объекты СТИ, также как и другие категории недвижимого имущества, могут отражаться в балансе организации как по затратам на их создание/приобретение (историческим затратам), так и по справедливой стоимости (см. МПО 1). В некоторых случаях для целей начисления амортизации, возможно, потребуется распределить стоимость всего объекта СТИ между его различными компонентами.

5.0. Руководство

5.1. Настоящее руководство содержит описание категории имущества, обозначаемой как СТИ, и разъясняет **процесс оценки объектов СТИ в соответствии с требованиями МСО 1 «Рыночная стоимость как база оценки»**.

5.2. При проведении оценки объектов СТИ оценщик может также найти относящиеся к делу рекомендации в тех шести руководствах, которые указаны в п. 2.1. Если результаты оценки будут включаться в финансовую отчетность, оценщику следует обратиться к МПО 1 «Оценка для целей подготовки финансовой отчетности».

5.3. Объекты СТИ считаются отдельными торговыми предприятиями и обычно оцениваются на основании их возможной прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации материальных и нематериальных активов [ЕБИТДА], скорректированной таким образом, чтобы отразить характер торговли достаточно эффективного управляющего, с использованием метода ДДП или путем применения ставки капитализации к такому значению ЕБИТДА.

5.4. Оценки объектов СТИ обычно основаны на допущении о том, что их функционирование будет осуществляться под руководством достаточно эффективного управляющего, который при этом будет пользоваться существующими лицензиями, товарными запасами, приспособлениями, принадлежностями и оборудованием, с учетом адекватного уровня чистого оборотного капитала. Стоимость рассматриваемого имущества, в том числе и передаваемый гудвилл, определяется исходя из расчетного устойчивого уровня торговли. Если требуется, чтобы оценка проводилась на базе какого-либо иного допущения, оценщик должен сформулировать такое допущение в явном виде, раскрыв его в отчете об оценке. Несмотря на то, что фактически наблюдаемый уровень торговли может явиться отправной точкой при определении адекватного устойчивого уровня торговли, следует вводить корректировки для того, чтобы исключить эффект нехарактерных доходов и расходов,

основываясь на предположении, что торговля осуществляется достаточно эффективным управляющим.

- 5.5. Прибыль, полученная сверх рыночных ожиданий, которую можно отнести на счет менеджера, в расчет не включается. С целью установления общей базы для сравнения различных объектов имущества при разных менеджерах не следует принимать во внимание особый налоговый статус менеджера, его амортизационную политику, издержки привлечения заемных средств и инвестированный в бизнес капитал.
- 5.6. Хотя в целом применимые концепции и способы оценки схожи с теми, которые часто используются при оценках крупномасштабного бизнеса, тем не менее, в той мере, в какой оценка объекта СТИ обычно не учитывает факторы налогообложения, амортизации, издержек привлечения заемного капитала и инвестированный в бизнес капитал²², эта оценка основывается на входных переменных, отличающихся от тех, которые применяются в оценках крупного бизнеса.
- 5.7. При проведении оценки для целей финансовой отчетности, для целей налогообложения имущества или, если необходимо, для целей имущественного кредитования может потребоваться, чтобы заключение об оценке приводилось поэлементно, с тем, чтобы отразить различные компоненты активов, составляющие объект СТИ.
- 5.7.1. Этими компонентами в объектах СТИ обычно являются:
- 5.7.1.1. земля;
 - 5.7.1.2. строение(я);
 - 5.7.1.3. принадлежности и отделка (мебель, принадлежности и оборудование), в т.ч. программное обеспечение;
 - 5.7.1.4. товарно-материальные запасы, которые могут как включаться, так и не включаться (это следует раскрыть в отчете);
 - 5.7.1.5. нематериальные активы, в том числе передаваемый гудвилл;
 - 5.7.1.6. любые лицензии и разрешения, необходимые для торговли.
- 5.7.2. Такие элементы, как (чистый) оборотный капитал и долг, должны учитываться при оценке собственного капитала бизнеса (организации), однако в оценках СТИ собственный капитал не оценивается, хотя объекты СТИ и могут являться составной частью бизнеса (организации).
- 5.7.3. Определение индивидуальных стоимостей отдельных компонентов объекта СТИ осуществляется путем распределения общей стоимости объекта, за исключением тех случаев, когда наличие прямых рыночных свидетельств об одном или нескольких компонентах позволяет определить стоимость этих компонентов, не прибегая к процедуре распределения общей стоимости объекта СТИ между этими компонентами.
- 5.8. Объекты СТИ в силу своей природы обычно являются специальными активами, предназначенными для определенного использования. Изменение рыночных условий в рамках всей отрасли или вследствие конкуренции на местном рынке либо иных причин может оказать существенное влияние на их стоимость.
- 5.9. Необходимо проводить различие между стоимостью связанного с торговлей имущества как актива и стоимостью прав собственности на сам бизнес. Чтобы приниматься за оценку объектов СТИ, оценщик должен обладать достаточными знаниями о конкретной рыночной нише, что позволит ему судить о торговом потенциале имущества, который может быть достигнут под управлением достаточно эффективного управляющего, а также знаниями, необходимыми для определения стоимости отдельных компонентов объектов СТИ.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 июля 2007 г.

²² В связи с тем, что оценка объектов СТИ проводится на базе показателя EBITDA («прибыли до вычета процентов, налогов, амортизации материальных и нематериальных активов»).