Об утверждении стандартов оценки

В соответствии со статьей 19 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые стандарты оценки «Основные термины и определения».

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего Вице-министра юстиции Республики Казахстан.

3. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его подписания.

Министр **Р. Тусупбеков**

Утвержден
приказом Министра юстиции
Республики Казахстан
от 28 января 2010 года
№ 26

Стандарт оценки
«Основные термины и определения»

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт устанавливает основные термины и их определения в области оценки имущества, а также их условные обозначения.

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 30 ноября 2000 № 109 «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» настоящие стандарты оценки являются общеобязательными для всех субъектов оценочной деятельности и распространяют свое действие на всей территории Республики Казахстан.

3. Термины и определения, а также их условные обозначения, установленные настоящим стандартом, обязательны для применения во всех видах документации и литературы, входящих в сферу работ по оценке имущества или использующих результаты этих работ.

4. Целью настоящего стандарта является установление единой терминологии и условных обозначений терминов, показателей и нормативов для обеспечения единообразия составления отчета об оценке.

5. Дополнительные термины устанавливаются в отдельных стандартах, раскрывающих различные аспекты оценочной деятельности.

2. Основные понятия оценки

6. Актив – ресурс, контролируемый индивидуальным предпринимателем или организацией в результате прошлых событий, от которого ожидается получение будущих экономических выгод;

7. Активы нематериальные – это идентифицируемый неденежный актив, не имеющий физической формы, удерживаемый для использования в производстве или поставке товаров или услуг, в целях сдачи в аренду другим сторонам или в административных целях.

1) Гудвилл – будущие экономические выгоды от активов, которые не поддаются индивидуальной идентификации и отдельному признанию.

2) Интеллектуальная собственность – исключительное право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной творческой

деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, продукции физического или юридического лица, выполняемых ими работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.).

8. Акция – ценная бумага, выпускаемая акционерным обществом и удостоверяющая права на участие в управлении акционерным обществом, получение дивиденда по ней и части имущества общества при его ликвидации, а также иные права, предусмотренные законодательными актами Республики Казахстан.

1) Контрольный пакет акций – пакет акций, предоставляющий право определять решения, принимаемые акционерным обществом.

2) Номинальная стоимость акции – цена, по которой акции размещаются среди учредителей (оплачиваются единственным учредителем), единая для всех простых и привилегированных акций и определяемая в учредительном договоре (решении единственного учредителя) акционерного общества.

3) Миноритарный акционер – акционер, которому принадлежат менее десяти процентов голосующих акций акционерного общества.

4) Крупный акционер – акционер или несколько акционеров, действующих на основании заключенного между ними соглашения, которому (которым в совокупности) принадлежат десять и более процентов голосующих акций акционерного общества.

9. Амортизация – систематическое распределение амортизируемой стоимости актива на протяжении срока его полезного использования.

10. Амортизированные затраты замещения являются применением затратного подхода для определения стоимости специализированных активов для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют. Текущие затраты воспроизводства или замещения актива за вычетом физического износа и всех относящихся к делу форм устаревания и оптимизации.

11. Движимое имущество – транспортные средства, товары в обороте, ценные бумаги, деньги, имущественные права, в том числе право на будущую продукцию и иное имущество, не отнесенное законодательными актами к недвижимому.

12. Недвижимое имущество – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

13. Обременение (лежащее на имуществе) – любое ограничение права на имущество, возникшее в порядке, предусмотренном законами Республики Казахстан или соглашением сторон и выражающееся в ограничении правомочия правообладателя на владение, пользование и (или) распоряжение имуществом.

14. Операционный актив – актив, который считается необходимым для основной деятельности постоянно функционирующего предприятия или корпорации.

15. Основные средства – материальные активы сроком службы более одного года, предназначенные для использования в производстве, поставки товаров (работ, услуг), сдачи в аренду и (или) административных целей, а также инвестиционная недвижимость, определенные законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности и международными стандартами финансовой отчетности.

16. Сервитут – право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций, охотничьего хозяйства и иных нужд.

17. Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

18. Специализированное торговое имущество – имущество с торговым потенциалом, такое как гостиницы, газо- или бензозаправочные станции, рестораны и т.п., рыночная стоимость которого может включать и другие активы, отличные от земли и зданий. Эти объекты имущества обычно продаются на рынке как операционные активы с учетом их торгового потенциала.

19. Специальная стоимость – термин, относящийся к экстраординарному элементу стоимости сверхрыночной стоимости. Специальная стоимость может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества, например, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать скорее для определенного собственника или пользователя либо потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, то есть специальная стоимость применима только к покупателю, имеющему особый интерес. Специальная стоимость может ассоциироваться с элементами стоимости действующего предприятия и с инвестиционной стоимостью.

20. Справедливая стоимость – сумма, на которую может быть обменен актив, по которой может быть погашено обязательство или на которую может быть обменен предоставленный долевой инструмент при совершении операции между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию, независимыми сторонами.

21. Срок полезной службы – это период, в течение которого предполагается получение экономической выгоды от использования основных средств.

22. Стоимость воспроизводства – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки.

23. Стоимость замещения – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание нового объекта, подобного объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой.

24. Текущие (краткосрочные) активы – представляют собой денежные средства или актив, эквивалентный денежным средствам, за исключением случаев, когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств в течение, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

25. Юридический срок жизни – допускаемый законом срок службы неосязаемого актива (то есть период юридической или договорной защиты неосязаемого актива).

3. Принципы оценки

26. Принципы, основанные на представлении пользователя:

1) принцип полезности – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;

2) принцип замещения (принцип эффективного распределения ресурсов) – это сравнение с объектами, обладающими эквивалентной полезностью, то есть рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности;

3) принцип ожидания определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

27. Принципы, связанные с требованиями к объектам недвижимости:

1) принцип остаточной продуктивности – это текущая стоимость земли, определенная чистым доходом, оставшимся после того, как оплачены все затраты, связанные с управлением и функционированием недвижимости, а капитал, инвестированный в земельные улучшения, полностью возмещен, то есть земля имеет только остаточный доход без фиксированной или необходимой ставки отдачи;

2) принцип вклада (принцип предельной продуктивности) заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта;

3) принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи – увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обусловливает увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений. Данный предел соответствует максимальной стоимости объекта недвижимости;

4) принцип сбалансированности (пропорциональности) – это оптимальное сочетание компонентов недвижимости, при котором достигается максимальная стоимость земли, то есть составляющие производства (либо объекта недвижимости) должны сочетаться между собой в определенной пропорции;

5) принцип оптимального размера – отклонения от оптимального экономического размера приводят к снижению привлекательности и стоимости объекта. Оптимальная экономическая величина – характерный размер недвижимости, который наилучшим образом соответствует рыночным предпочтениям, типу землепользования и условиям, преобладающим в окружающей местности;

6) принцип оптимального разделения имущественных прав - имущественные права на объект недвижимости следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости.

28. Принципы, связанные с рыночной средой:

1) принцип зависимости – влияние окружения объекта недвижимости на его стоимость;

2) принцип соответствия – объект недвижимости, не соответствующий существующим в настоящее время рыночным стандартам, имеет меньшую стоимость;

3) принцип спроса и предложения – стоимость недвижимого имущества определяется взаимодействием предложения и спроса на соответствующем сегменте рынка, то есть стоимость недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

4) принцип конкуренции: нормальная прибыль порождает конкуренцию, которая стимулирует развитие рынка недвижимости, а сверхприбыль ведет к снижению его доходности.

5) принцип изменения: изменению подвержены как сам объект недвижимости, так и все факторы внешней среды, влияющие на его стоимость, то есть предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

29. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости – заключается в учете зависимости рыночной стоимости объекта оценки от его наиболее эффективного использования. Под наиболее эффективным использованием понимается использования имущества, в результате которого стоимость объекта оценки будет максимальной. При этом рассматриваются только те варианты использования имущества, которые технически возможны, юридически допустимы, физически возможны и экономически целесообразны.

4. Расчетные показатели для оценки стоимости

30. Акционерный капитал – собственный капитал акционерного общества, образованный за счёт выпуска акций, совокупные активы за вычетом обязательств компании на данный момент, чистая стоимость компании. Подразделяется на категории: акции, добавочный капитал, нераспределённая прибыль. Акционерный капитал равен активам компании минус долг плюс стоимость права покинуть компанию, если это выгодно акционеру.

31. Аннуитет – ежегодная денежная сумма определённого размера (рента), выплачиваемая кредитору (обычно в течение продолжительного периода времени) в погашение полученного от него займа, включая проценты.

32. Балансовая стоимость актива – стоимость актива по данным бухгалтерского учета, отраженная в балансе предприятия, согласно общепринятым принципам бухгалтерского учета.

33. Безрисковая норма доходности - норма доходности по хозяйственным (инвестиционным) операциям, по которым отсутствует реальный риск потери капитала или дохода.

34. Бета-коэффициент – коэффициент, характеризующий систематический риск компании, действующих на рынке ценных бумаг. Представляет собой показатель относительной неустойчивости курса дынных акций по сравнению с остальным рынком.

35. Будущая стоимость денег – сумма инвестированных в настоящий момент денежных средств, в которую они превратятся через определенный период времени с учетом определенной ставки процента.

36. Валовая выручка – суммарная денежная выручка предприятия от реализации произведенных товаров, работ, услуг, а также собственных материальных ценностей.

37. Валовая прибыль – разница между выручкой от реализации продукции (работ, услуг) и себестоимостью реализованной продукции (работ, услуг).

38. Внутренняя ставка отдачи – ставка дисконтирования, которая уравнивает приведенную стоимость чистых денежных потоков от проекта с приведенной стоимостью капитальных инвестиций, необходимых для осуществления этого проекта. Это такая ставка, при которой чистая приведенная стоимость проекта равняется нулю.

39. Действительный валовый доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

40. Денежный поток – фактический или расчетный периодический чистый доход, создаваемый поступлениями и затратами/расходами при эксплуатации и, в конечном счете, продажей имущества, приносящего доход.

1) Валовой денежный поток – чистая прибыль за вычетом налогов плюс статьи расходов, не связанные с реальной выплатой денежных средств, такие как амортизация осязаемых и неосязаемых активов;

2) Чистый денежный поток – величина полученных на протяжении операционного периода денежных средств, остающаяся после того, как все денежные потребности ведения бизнеса были удовлетворены.

Чистый денежный поток обычно определяется как денежные средства, доступные для пополнения акционерного (собственного) капитала или инвестиций.

3) Чистый денежный поток на акционерный (собственный) капитал – чистая прибыль за вычетом налогов плюс амортизация и прочие расходы, не связанные с реальной выплатой денежных средств, минус добавления к оборотному капиталу, минус капитальные расходования, минус погашение величин основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал, плюс увеличение основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал.

4) Чистый денежный поток на инвестированный капитал – чистый денежный поток на акционерный (собственный) капитал плюс процентные платежи с учетом эффектов «налогового щита» минус чистый прирост основной суммы долга.

41. Прибыль до налогов, процентов и амортизации (EBITDA) – показатель прибыли компании до вычета налога на прибыль, начисленных процентов по кредитам и амортизации.

42. Инвестированный капитал – сумма обязательств и собственного капитала предприятия, рассматриваемого в долгосрочной перспективе.

43. Капитал заемный – капитал, образуемый за счет займов: получения кредитов, выпуска и продажи облигаций, получения средств по другим видам денежных обязательств. Заемный капитал предназначается для финансирования деятельности предприятий.

44. Капитал собственный – разница между совокупными активами предприятия и его обязательствами (пассивами) и представляет собой сумму превышения обоснованной рыночной стоимости собственности над непогашенной задолженностью.

45. Коэффициент капитализации – любой множитель или делитель, используемый для конвертации прибылей предприятия в его стоимость.

46. Налоговая ставка – представляет собой величину налогового обязательства по исчислению налога и другого обязательного платежа в бюджет на единицу измерения объекта налогообложения или налоговой базы.

47. Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений, машин, оборудования.

48. Оставшийся срок экономической жизни – период времени от даты оценки до окончания экономической жизни улучшений, то есть, это период, в течение которого улучшения будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости.

49. Операционные расходы – затраты и платежи, связанные с проведением за определенный период времени финансовых, производственных, хозяйственных операций. Включают затраты на производство и реализацию продукции, административные и финансовые расходы.

50. Потенциальный валовый доход – это максимально возможный доход, который способен приносить объект недвижимости.

51. Премия за контроль – имеющее стоимостное выражение преимущество, связанное с владением контрольным пакетом акций. Отражает дополнительные возможности контроля над предприятием.

52. Премия за риск – это требуемая надбавка к норме прибыли, связанная с дополнительным риском, принимаемым на себя инвестором.

53. Рентабельность активов предприятия определяется как отношение чистой прибыли ко всем активам предприятия.

54. Скидка на неконтрольный характер – величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета.

55. Скидка на недостаточную ликвидность – сумма или процент, вычитаемые из стоимости пакета акций для отражения его недостаточной ликвидности.

56. Ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, то есть ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска. Также называется ставкой доходности. В ставке дисконта учитываются только те риски, которые не учтены в денежных потоках.

57. Ставка отдачи на собственный капитал - внутренняя ставка дохода на инвестиции в собственный капитал без учета подоходных налогов.

58. Ставка доходности (отдачи) – сумма дохода (убытка) и/или реализованное или ожидаемое изменение стоимости инвестиции, выраженные как процент от этой инвестиции.

59. Стоимость реверсии – стоимость объекта оценки, которая прогнозируется на период, который наступает после прогнозируемого.

60. Средневзвешенная стоимость капитала – средняя цена, которую предприятие платит за использование совокупного капитала, сформированного из различных источников. Она характеризует среднее значение стоимости капитала, привлеченного из каждого конкретного источника, взвешенной на удельный вес каждого источника в общей сумме используемого капитала.

61. Хронологический возраст – период между завершением строительства объекта недвижимости и датой оценки.

62. Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или оплачиваемая за товар или услугу.

63. Чистая прибыль – окончательная сумма прибыли, остающаяся в распоряжении предприятия после уплаты налогов и других обязательных платежей из суммы балансовой (валовой) прибыли.

64. Чистые активы – разница между суммарными активами и суммарными обязательствам.

65. Чистый оборотный капитал – сумма, на которую текущие активы превышают текущие обязательства.

66. Чистый операционный доход – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

67. Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

68. Экономический срок службы – период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.