



## Об утверждении стандартов оценки

Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971

**Примечание РЦПИ!**

**Вводится в действие с 13.07.2018.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 13 Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" ПРИКАЗЫВАЮ:

### 1. Утвердить:

1) стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества" согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) стандарт оценки "Базы оценки и типы стоимости" согласно приложению 3 к настоящему приказу;

4) стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов" согласно приложению 4 к настоящему приказу;

5) стандарт оценки "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе" согласно приложению 5 к настоящему приказу;

6) стандарт оценки "Оценка финансовых инструментов" согласно приложению 6 к настоящему приказу.

### 2. Признать утратившими силу:

1) приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 115 "О некоторых вопросах оценочной деятельности" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 10580, опубликован 8 июля 2015 года в информационно-правовой системе "Әділет");

2) приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 24 мая 2017 года № 599 "О внесении изменений и дополнения в приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 115 "О некоторых вопросах оценочной деятельности" (зарегистрирован в Реестре государственной

регистрации нормативных правовых актов под № 15145, опубликован 2 июня 2017 года в Эталонном контрольном банке нормативных правовых актов Республики Казахстан).

3. Департаменту методологии бухгалтерского учета и аудита Министерства финансов Республики Казахстан (Бектурова А.Т.) в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) в течение десяти календарных дней со дня государственной регистрации настоящего приказа направление его копии в бумажном и электронном виде на казахском и русском языках в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Республиканский центр правовой информации" для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства финансов Республики Казахстан;

4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан предоставление в Департамент юридической службы Министерства финансов Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) настоящего пункта.

4. Настоящий приказ вводится в действие с 13 июля 2018 года и подлежит официальному опубликованию.

<i>Министр финансов Республики Казахстан</i>	<i>Б. Султанов</i>
--	--------------------

"СОГЛАСОВАН"  
Министр юстиции  
Республики Казахстан  
\_\_\_\_\_ М. Бекетаев  
"\_\_" \_\_\_\_\_ 2018 год

	Приложение 1 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519
--	---

## Стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества"

### Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества" (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года "Об оценочной

деятельности в Республике Казахстан" и международными стандартами оценки, устанавливает требования к оценке стоимости, подходам и методам оценки движимого имущества.

2. Действие стандарта распространяется на оценку всех типов материального движимого имущества.

В целях оценки настоящий стандарт распространяется на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего водного плавания, судов плавания " река-море", космических объектов.

3. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

1) биологические активы – животное или растение, которое в процессе биологических преобразований способно давать сельскохозяйственную продукцию и (или) дополнительные биологические активы, а также приносить другим способом экономические выгоды;

2) генерирующая единица – наименьшая идентифицируемая группа активов, обеспечивающая поступление денежных средств, которые в значительной степени независимы от других активов или групп активов;

3) оборудование – активы, совокупность машин, механизмов, приборов, устройств, используемых для работы или производства, а также их комплектующие, принадлежности, инвентарь, транспортные средства, инструменты, используемые в целях организационно-технологического обеспечения деятельности предприятия или организации;

4) улучшения арендатора – фиксированные улучшения или добавления к земле или зданиям, устанавливаемые и оплачиваемые арендатором для удовлетворения своих нужд, обычно устраняемые арендатором по окончании срока аренды. Их устранение не наносит недвижимости серьезного ущерба;

5) движимое имущество (движимые вещи и ценности) – имущество, не относящееся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги;

6) предметы коллекционирования – произведения искусства, старинные предметы, драгоценные камни, ювелирные изделия, музыкальные инструменты, нумизматические или филателистические коллекции, редкие книги и архивные материалы;

7) транспортное средство – техническое устройство, предназначенное для перевозки людей или грузов;

8) корпоративные активы – активы, не способные независимо от других активов или групп активов производить притоки денежных средств, но при этом их балансовая стоимость полностью не относится к генерирующей единице;

9) установки – активы, которые неотделимы от других активов и включают составные и конструктивные элементы объектов коммунального хозяйства, специализированных зданий, машин и оборудования;

10) специализированное имущество – имущество, которое редко продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами;

11) машины – технические устройства, которые выполняют движения механического характера с целью преобразования энергии, материалов и информации, используемые для выполнения специализированных технологических процессов, обусловленных операционными требованиями хозяйствующего субъекта;

12) операционное имущество – актив, который считается необходимым для основной деятельности постоянно функционирующего предприятия;

13) офисное оборудование – мебель, компьютерная техника (компьютеры, мониторы, сетевое оборудование, комплектующие, периферийное оборудование), оргтехника (телефоны, копиры, факсы, принтеры), приборы и бытовая электроника (кондиционеры, системы внутреннего оповещения, холодильники, посудомоечные машины, телевизоры и т.п.) и типа подобного;

14) затратный подход при оценке произведений искусства – подход к определению стоимости произведений искусства, рассматривающий в качестве заменителя при покупке данного произведения искусства возможность создания другого произведения искусства;

15) ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, соответствуют дате, на которую выполняется оценка;

16) торговые принадлежности и приспособления арендатора – не являющиеся недвижимостью принадлежности, присоединенные к имуществу арендатором и используемые им при ведении торговли или бизнеса;

17) внешнее (экономическое) устаревание (обесценение) – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и предложений на сложившемся в регионе рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими местными условиями);

18) физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

19) функциональное устаревание – потеря стоимости объекта в связи с удешевлением его воспроизводства или в связи с более низкой производительностью по сравнению с новым;

20) коэффициент торможения Чилтона – показатель степени при расчете изменения стоимости в зависимости от различия основного параметра оцениваемого движимого имущества от аналога, стоимость которого известна.

## **Глава 2. Подходы и методы оценки движимого имущества**

4. Установление рыночной или иной стоимости движимого имущества производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

5. Доходный подход к оценке движимого имущества применяется, если удастся выделить конкретные денежные потоки, создаваемые оцениваемым активом или группой дополнительных активов, например, когда такая группа активов образует единый процесс, в котором производятся реализуемые на рынке продукты. Однако некоторые элементы денежного потока связаны с нематериальными активами, и из него сложно выделить вклад, вносимый движимым имуществом.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием движимого имущества в коммерческих целях;

2) метод прямой капитализации – определение стоимости, исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени;

3) метод капитализации по моделям роста – определение стоимости, исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерно увеличивающейся величине дохода в неограниченные или ограниченные периоды времени, аналогичен методу прямой капитализации, но в отличие от него значение коэффициента капитализации находится не сравнительным подходом из рыночных данных, а рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи на капитал.

б. Затратный подход для оценки машин и оборудования применяется в случае отсутствия активного вторичного рынка движимого имущества, а также при оценке специализированного имущества. Затратный подход используется для определения остаточной стоимости полного воспроизводства объекта или стоимости замещения как нового, за вычетом накопленного износа:

стоимость полного воспроизводства определяется как сумма затрат (в текущих ценах) на создание точной копии объекта оценки (с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки).

стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки (с использованием современных материалов и технологий).

Методы затратного подхода подразделяются на 2 группы:

1 группа – методы, основанные на способах прямого определения затрат применяются для оценки стоимости оборудования, изготовленного собственными силами:

метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;

метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, заработную плату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства;

2 группа – методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости машин и оборудования (за исключением изготовленного собственными силами):

метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

индексный метод, который заключается в приведении базовой стоимости объекта оценки ( первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по предыдущей переоценке) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе движимого имущества за соответствующий период. При этом индексный метод применяется только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов;

метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, то есть цены, приходящейся на единицу главного ценообразующего параметра ( производительности, мощности и так далее), массы или объема.

7. Сравнительный подход используется для объектов оценки, для которых удастся найти достаточно сведений о недавних продажах или ценах аналогов на рынке.

Сравнительный подход основывается на анализе недавних продаж или цен предложений объектов-аналогов, сопоставлении этой информации с объектом оценки и проведения соответствующих корректировок.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа – определение стоимости путем сравнения недавних продаж или цен предложений сопоставимых объектов движимого имущества с оцениваемым объектом после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними;

2) метод рыночной информации – определение стоимости движимого имущества путем использования информации о ценах продаж, опубликованных в прайс-листах заводов-изготовителей, дилеров или других источниках информации о ценах продажи;

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректировки, на основе информации об объектах аналогов, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров;

4) метод корреляционных моделей – математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров. По этой модели получают расчетную цену оцениваемых объектов с учетом параметров каждого из оцениваемых объектов.

8. После определения издержек на создание объекта оценки, то есть полной стоимости объекта оценки в состоянии "как новый", необходимо скорректировать полученную величину с целью отражения накопленного износа движимого имущества. При этом величина накопленного износа движимого имущества равна совокупности физического износа.

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ равен сумме затрат на текущий ремонт машин и оборудования.

Неустранимый физический износ рассчитывается следующими методами:

1) методом эффективного возраста (метод срока жизни);

2) экспертным анализом физического состояния;

3) методом корреляционных моделей;

4) методом потери производительности;

5) методом потери прибыльности.

Определение физического износа транспортных средств имеет свои особенности, при расчете учитывается, кроме прочих, ряд параметров, включая срок службы транспортного средства и его пробег.

Функциональное устаревание объекта оценки определяется на основе метода прямого сравнения с новым, более совершенным объектом-аналогом, появившемся на рынке на дату оценки.

Внешнее (экономическое) устаревание связано с влиянием на машины и оборудование внешних факторов. Такое устаревание выражается в снижении степени полезности имущества вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, например, вследствие изменений в оптимальном использовании техники, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на ее стоимости, вследствие ограничения прав собственности или увеличения акцизов, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип имущества. Степень влияния этих факторов измеряется в абсолютном или в процентном выражении.

### **Глава 3. Требования к подходам и методам оценки движимого имущества**

9. При выборе и применении методов оценки оценщиком соблюдаются следующие требования:

- 1) идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;
- 2) обеспечивается актуальность информации, используемой при проведении оценки объекта движимого имущества;
- 3) проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;
- 4) обосновывается выбор подходов и методов оценки;
- 5) обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей, в том числе, корректировок к стоимостям аналогов и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

В отчете об оценке, либо в приложениях к нему, содержатся исчерпывающие сведения об использованных данных, отражающие информацию о ценах объектов-аналогов: коммерческие предложения, скриншоты с указанием ссылки на источник информации и даты обращения к интернет-ресурсу.

При оценке движимого имущества с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик анализирует динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и вносит соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, делается вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

10. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;

2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);

3) использует любые математические методы согласования;

4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

11. При оценке объекта проводится:

1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, осмотр объекта оценки и заключение договора на проведение оценки);

2) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество);

3) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;

4) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке.

	Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519
--	---

## **Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества"**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящий стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к оценке, подходам и методам оценки недвижимого имущества.

2. Действие настоящего стандарта распространяется на оценку всех типов материального недвижимого имущества.

3. Методы, установленные в стандарте, используются для оценки полных прав собственности на недвижимое имущество, расположенное на территории Республики Казахстан. Права аренды, землепользования и недропользования относятся к нематериальным активам и оцениваются с использованием методов, установленных в соответствующем стандарте

4. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

1) остаточный срок экономической жизни объектов оценки – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

2) альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки;

3) здание – искусственное строение, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей. Здание может иметь подземную часть;

4) ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;

5) земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;

6) фактический (хронологический) возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;

7) срок экономической жизни земельных улучшений – период, на протяжении которого получаемый или предполагаемый доход от земельных улучшений, превышает операционные расходы, связанные с получением этого дохода. Срок экономической жизни земельных улучшений отображает период, на протяжении которого расходы на поддержание земельных улучшений в пригодном для эксплуатации состоянии окупаются;

8) оставшийся срок экономической жизни земельных улучшений – период с даты проведения оценки до конца срока экономической жизни;

9) недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

10) многолетние насаждения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий деревья и кустарники, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или однокультурного цикла;

11) коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;

12) сооружение – искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект ( наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение также может иметь художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;

13) объекты незавершенного строительства – здания, сооружения или передаточные устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;

14) действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от неиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

15) операционные расходы – расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся на:

условно-постоянные;

условно-переменные или эксплуатационные;

расходы на замещение или резервы;

16) рентный доход (земельная рента) – доход, который получается при передаче недвижимого имущества за плату. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;

17) ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, соответствуют дате, на которую выполняется отчет об оценке;

18) сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;

19) элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие;

20) внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

21) физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

22) передаточные устройства – земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и подобное любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи);

23) чистый операционный доход (далее – ЧОД) – доход, который определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами;

24) терминальная стоимость – стоимость функционирующего актива по окончании определенного прогнозного периода;

25) эффективный (действительный) возраст – хронологический возраст с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону;

26) тренд – индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни ;

27) функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;

28) потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при сто процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

## **Глава 2. Подходы и методы оценки недвижимого имущества**

5. Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

6. Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

обоснование периода прогнозирования;

прогнозирование величин денежных потоков по годам периода, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;

рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;

определение соответствующей ставки дисконта и ее расчет с обоснованием;

применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;

определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости.

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества обычно определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) прогнозирование валового дохода:

для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества с целью проведения анализа условий аренды (размера арендной платы и типовых условий аренды) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

2) расчет действительного дохода, исходя из расчетного или фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта;

3) расчет ЧОД и рентного дохода;

4) в качестве расчетного ЧОД принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет, либо дохода последнего полного финансового года, либо на основании прогноза, основанного на рыночных данных;

5) обоснование выбора оценочной процедуры определения соответствующей ставки капитализации и ее расчет;

6) расчет стоимости объекта оценки путем деления ЧОД или рентного дохода на ставку капитализации.

7. Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства (замещения) и накопленным износом.

Стоимость полного воспроизводства, как правило, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Методы затратного подхода:

1) метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, расценок и других нормативов;

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

3) метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

4) индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов.

Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания (обесценения).

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

Также неустранимый физический износ определяется методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом остаточный срок жизни определяется на основании анализа

нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.

Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости неустранимо. Оно оценивается путем капитализации потери дохода, вызванного неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами или иными методами с применением расчетных процедур.

8. Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

2) метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации));

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов, при этом первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

1) корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое);

2) корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок;

3) корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);

4) корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

5) корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);

6) корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;

7) корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов;

8) корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает отклонения на целевое использование;

9) прочие корректировки, по усмотрению оценщика.

Метод общего коэффициента капитализации применяется к ЧОД объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется усредненным отношением ЧОД сопоставимых аналогов к ценам продаж аналогов и используется как делитель к ЧОД оцениваемого объекта.

Метод ВРМ позволяет получить упрощенную оценку, которая используется только при сравнении не обремененных ипотекой объектов недвижимости, физически схожих и находящихся в одном географическом районе.

Метод статистического моделирования аналогичен методу сравнительного анализа, но корректирующие коэффициенты рассчитываются статистическими методами с использованием информации о ценах продаж (предложений) аналогов. На основе произведенных расчетов создается математическая модель оценки.

9. Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется в том числе следующими методами:

1) сравнительного анализа;

2) развития;

3) разнесения (аллокации);

4) извлечения (экстракции);

5) остаточной стоимости;

6) капитализации земельной ренты.

Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений.

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- 1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;
- 2) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
- 3) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;
- 4) согласование полученных результатов расчета.

Метод развития связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или объединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости.

Метод развития предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод разнесения (аллокации) – способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между

составными частями имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод разнесения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение рыночной стоимости улучшений земельного участка (размещенных на нем зданий);
- 2) определение наиболее вероятного значения доли земли в рыночной стоимости застроенных земельных участков, подобных оцениваемому;
- 3) расчет рыночной стоимости земли как доли в рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с учетом коэффициента зонирования;

Метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков путем анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов недвижимости, сравнимых в других отношениях.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- 7) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод остаточной стоимости основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;
- 2) определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);
- 3) чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту.

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

- 1) расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- 2) определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- 3) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

### **Глава 3. Особенности оценки специфических объектов недвижимости**

10. Для оценки земельных участков, которые используются как сельскохозяйственные угодья, валовой доход для определения рентного дохода рассчитывается на основании анализа динамики типового урожая сельскохозяйственных культур и цен его реализации на рынке. Затраты, которые учитываются во время расчета рентного дохода, включают производственные затраты и прибыль производителя, которые являются типичными для регионального рынка.

11. Для оценки земельных участков, покрытых лесной растительностью и предназначенных для выращивания леса, рентный доход рассчитывается путем вычитания производственных затрат и

прибыли производителя за период оборота рубки из валового дохода, который прогнозируется от использования лесных ресурсов.

12. Стоимость земельных участков, в границах которых расположены природные и искусственные замкнутые водоемы, использующиеся для хозяйственной деятельности, определяется аналогично оценке земельных участков, содержащих земельные улучшения.

13. Стоимость объектов незавершенного строительства определяется с применением затратного, сравнительного подходов, а также путем объединения всех методических подходов.

В случае объединения методических подходов стоимость объекта незавершенного строительства определяется как разность между прогнозируемой рыночной стоимостью объекта оценки при условии наиболее эффективного использования после завершения его строительства и ввода в эксплуатацию и приведенными к текущей стоимости затратами на завершение строительства и ввод этого объекта в эксплуатацию.

14. Стоимость природных объектов недвижимого имущества определяется на основе результатов анализа их полезности для владельца (балансодержателя, пользователя) и с учетом ограничений, установленных законодательством относительно использования этих объектов.

15. Стоимость передаточных устройств определяется с применением затратного и доходного подходов. Доходный подход основывается на учете платы за использование подобного недвижимого имущества.

16. Оценка объектов исторического недвижимого имущества выполняется в следующей последовательности:

- 1) идентификация объекта оценки;
- 2) идентификация права собственности;
- 3) определяется уровень регистрации исторического статуса: международный, национальный или региональный;
- 4) исследуются ограничения, установленные в связи с охраной исторического имущества;
- 5) производится оценка одним или несколькими методами, приведенными в настоящем стандарте, учитывая преимущества и ограничения, которыми обладают объекты исторического имущества.

#### **Глава 4. Требования к подходам и методам оценки**

17. При выборе и применении методов и подходов оценки оценщиком соблюдаются следующие требования:

- 1) идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;
- 2) обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;
- 3) проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;
- 4) обосновывается выбор методов оценки;
- 5) обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

18. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

- 1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;
- 2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);
- 3) использует любые математические методы согласования;
- 4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

19. Оценка объекта проводится в следующем порядке:

- 1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, осмотр объекта и заключение договора на проведение оценки);
- 2) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости);
- 3) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);
- 4) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление полного повествовательного отчета.

Приложение 3 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519
---

## **Стандарт оценки "Базы оценки и типы стоимости"**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящий стандарт оценки "Базы оценки и типы стоимости" (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и иных видов стоимости, отличных от рыночной.

2. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

1) стоимость замещения – стоимость затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки;

2) специальная стоимость – сумма, которая отражает определенные характеристики активов, имеющие стоимость только для специального покупателя;

3) справедливая стоимость – расчетная цена для передачи актива или обязательств между конкретными идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая соответствующие интересы каждой из сторон;

4) первоначальная стоимость – стоимость фактически произведенных затрат по возведению или приобретению основных средств, включая уплаченные невозмещаемые налоги и сборы, а также затраты по доставке, монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы или, в случае если это применимо, сумма, отнесенная на данный актив при его первоначальном признании в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности;

5) инвестиционная стоимость – стоимость актива для конкретного собственника или будущего собственника с учетом их инвестиционных или операционных целей;

6) утилизационная стоимость – рыночная стоимость в конце экономического срока жизни, то есть когда эксплуатация имущества опасна или нецелесообразна;

7) таможенная стоимость – стоимость, определяемая в целях исчисления таможенных платежей, рассчитываемая на основе действующего таможенного законодательства;

8) рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными лицом и продавцом в результате

коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

9) стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

10) страховая стоимость – стоимость имущества, предусматриваемая положением договора или страхового полиса;

11) налоговая стоимость – стоимость, рассчитываемая на основе действующего налогового законодательства;

12) синергетическая стоимость – стоимость, образуемая в результате сочетания двух или более активов или долей участия, когда совокупная величина стоимости оказывается больше, чем сумма их стоимостей, взятых по отдельности;

13) ликвидационная стоимость – сумма, вырученная, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации;

14) терминальная стоимость – сумма, стоимость функционирующего актива или бизнеса по окончании определенного прогнозного периода;

15) балансовая стоимость – сумма, по которой актив признается в бухгалтерском балансе после вычета суммы всей накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

3. База оценки представляет собой заявление об основных допущениях измерения в стоимостной оценке. Она описывает основные допущения, на которых будет основываться определяемая стоимость, например, характер гипотетической сделки, отношения и мотивацию сторон, а также степень экспозиции актива на рынке. Приемлемая база оценки зависит от целей оценки.

4. Базы оценки подразделяются на три основные категории:

1) базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая получается при гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке;

2) базы, указывающие на выгоды, которые физическое или юридическое лицо получает от владения активом. Базы оценки этой категории основываются на соображениях экономической полезности или функциях имущества, а не на его способности быть купленным участниками рынка или эффектов необычных или нетипичных условий рынка;

3) базы, указывающие на цены, которые на разумных основаниях могли бы быть согласованы в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами.

5. Выбор базы оценки и типа стоимости предшествует заключению договора на проведение оценки имущества и зависит от назначения оценки имущества, его особенностей, а также нормативных требований.

6. Целью оценки является установление величины конкретного вида стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки оцениваемого объекта оценки и устанавливается в договоре с заказчиком отчета об оценке.

7. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки используется при определении сторонами цены для совершения действий с объектом оценки, в том числе при купле-продаже, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

## **Глава 2. Рыночная стоимость объекта оценки и ее подвиды**

8. Рыночная стоимость имущества отражает его наиболее эффективное использование, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводит к наивысшей стоимости этого имущества. Данный факт учитывается участниками рыночных отношений при установлении предлагаемой цены.

9. Рыночная стоимость не включает затраты продавца и покупателя при осуществлении сделки, а также затраты на налоги, которые необходимо оплачивать по результатам этой сделки.

10. Рыночная стоимость определяется оценщиком при:

- 1) изъятии имущества для государственных нужд;
- 2) определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- 3) определении стоимости не денежных вкладов в уставный капитал;
- 4) определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- 5) определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- 6) определении стоимости безвозмездно полученного имущества;
- 7) приватизации государственного имущества;
- 8) ведении исполнительного производства;

- 9) уступке прав требования;
- 10) разделе имущества;
- 11) передаче в доверительное управление, либо аренду;
- 12) в других случаях, установленных законодательством.

11. В зависимости от типа оцениваемого имущества и его фактического или предполагаемого состояния на момент оценки используются подвиды рыночной стоимости:

- 1) ликвидационная стоимость;
- 2) утилизационная стоимость;
- 3) терминальная стоимость.

12. В промежуточных расчетах рыночной стоимости, а также в финансовой отчетности применяются:

- 1) стоимость замещения;
- 2) стоимость воспроизводства;
- 3) балансовая стоимость;
- 4) первоначальная стоимость.

### **Глава 3. Нерыночные типы стоимости объекта оценки**

13. К нерыночным типам стоимости, определяемым по второй и третьей категории баз оценки относятся:

- 1) инвестиционная стоимость;
- 2) специальная стоимость;
- 3) справедливая стоимость;
- 4) синергетическая стоимость.

14. К типам стоимости, определяемым на базах оценки, устанавливаемым законодательством, относятся:

- 1) налоговая стоимость;
- 2) страховая стоимость;
- 3) таможенная стоимость.

#### **Глава 4. Подходы к оценке**

15. В зависимости от конкретного объекта стоимости объекта оценки определяются методами сравнительного, доходного и (или) затратного подхода.

16. Сравнительный подход обеспечивает получение показателя стоимости путем сравнения оцениваемого актива с идентичными или аналогичными активами, в отношении которых доступна информация о ценах.

В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен недавних продаж или цен предложений идентичных или аналогичных активов, при условии, что уместность такой информации четко определена и была подвергнута критическому анализу. В некоторых случаях наблюдаются различия между оцениваемым активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик. Для отражения различий между активом и аналогами, а также фактическими условиями и допущениями, лежащими в основе используемой базы оценки, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, в ценовую информацию по некоторым аналогам вносятся соответствующие поправки.

17. Доходный подход обеспечивает получение показателя стоимости путем приведения будущих денежных потоков к единой текущей капитальной стоимости.

В данном подходе анализируется доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезного использования, а текущая стоимость объекта оценки определяется посредством дисконтирования (капитализации) будущих денежных потоков. Поток доходов определяется в соответствии с договором или договорами или имеет недоговорную основу, например, в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов. Доходный подход также применяется к оценке обязательств, при этом анализируются денежные потоки, необходимые для обслуживания обязательства до его погашения.

18. Затратный подход обеспечивает получение показателя стоимости базируясь на использовании экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства. Этот подход основан на принципе, утверждающем, что цена, которую покупатель заплатил бы на рынке за оцениваемый актив, в отсутствие усложняющих факторов продолжительного времени и связанных с этим неудобств и рисков, не будет превышать затрат на приобретение или строительство эквивалентного актива. Часто по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые

приобретаются или построены. Если это так, то в зависимости от требуемой базы оценки в затраты на альтернативный актив вносятся корректировки.

Приложение 4 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519
---

## **Стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов"**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящий стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов" (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" с учетом международных стандартов оценки и устанавливает основные требования к подходам и методам оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов.

Стандарт применяется для оценки всех видов объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов на территории Республики Казахстан.

2. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

1) извлечение (экстракция) – способ косвенного сравнения. Он дает расчетную стоимость нематериальных активов путем применения анализа фактической рентабельности предприятия со среднеотраслевыми показателями рентабельности материальных и нематериальных активов;

2) итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов и методов оценки;

3) комбинированный платеж – лицензионный платеж, который включает роялти и паушальный платеж;

4) дисконтирование (капитализация) – пересчет будущих денежных потоков в текущую стоимость объекта оценки;

5) ставка дисконтирования – ставка доходности, используемая для конверсии денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость, используемая при оценке стоимости объектов;

6) исключительное право – имущественное право их обладателя использовать объект интеллектуальной собственности любым способом по своему усмотрению;

7) интеллектуальная собственность – результат 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 тому подобное);

8) остаточный срок полезного использования объекта права интеллектуальной собственности (нематериального актива) – период, начиная с даты оценки до окончания срока полезного использования, объекта права интеллектуальной собственности (нематериального актива);

9) мультипликатор дохода – соотношение между ценой продажи или стоимостью имущества и средним годовым доходом или его ожидаемой величиной основывается на валовой или на чистой величине дохода;

10) активы, связанные с клиентами или поставщиками – возникают из отношений с клиентами и поставщиками, а также используются в области разработки, закупок, управления и удержания клиентов компании (списки клиентов, производственные заказы, контракты с клиентами и связанные отношения, внедоговорные отношения с клиентами);

11) активы, связанные с художественной деятельностью – представляют собой результат творческой деятельности, охраняются в силу договора или закона (авторское право) и создают выгоды, включая роялти от художественных произведений (пьесы, оперы, балет, книги, журналы, газеты, музыкальные произведения, рисунки, фотографии, видеозаписи, фильмы, телевизионные программы);

12) лицензионный договор – договор, по которому патентообладатель или сторона, обладающая исключительным правом на результат интеллектуальной творческой деятельности или на средство индивидуализации (лицензиар), предоставляет другой стороне (лицензиату) право временно использовать соответствующий объект промышленной собственности или результат интеллектуальной творческой деятельности, средства индивидуализации определенным образом;

13) нематериальный актив – не денежный актив, который не имеет физической формы, обладает экономическими свойствами, предоставляет права и экономические выгоды своему правообладателю;

14) маркетинговые активы – связаны и, в основном, используются в маркетинге или продвижении товаров, или услуг компании (товарные знаки, бренды, торговые наименования, товарный вид, доменные имена, оформление газет, соглашения об отказе от конкуренции);

15) цена исполнения опциона – цена базового актива по согласованным условиям;

16) выручка от реализации продукции – сумма средств, полученных от реализации продукции за расчетный период, равная произведению объема реализованной продукции в натуральном измерении на ее цену;

17) объекты промышленной собственности – изобретения, полезные модели и промышленные образцы;

18) роялти – регулярные процентные отчисления, устанавливаемые в виде определенных ставок и выплачиваемые лицензиатом лицензиару за использование объектов интеллектуальной собственности, через определенные согласованные промежутки времени;

19) ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, соответствуют дате, на которую выполняется отчет об оценке;

20) чистый денежный поток – величина полученных на протяжении операционного периода денежных средств, равная сумме чистой операционной прибыли и амортизации за вычетом подоходного налога, капитальных затрат и прироста чистого оборотного капитала;

21) разнесение (аллокация) – способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью нематериальных активов и материальными активами. Результатом является мера для разнесения общей рыночной стоимости между нематериальными активами и активами в целом для целей сравнения;

22) технологические активы – представляют собой ценность технологических инноваций или достижений и могут возникать из внедоговорных прав на использование технологии или быть защищены договором или законом (запатентованная технология, компьютерное программное обеспечение, незапатентованная технология, база данных, коммерческие тайны, текущие исследования и разработки, производственные процессы и ноу-хау);

23) активы, связанные с договорами – представляют собой стоимость прав, возникающих из договорных отношений (лицензирование, роялти и соглашения о моратории; договоры о рекламе, строительстве, управлении, оказании услуг или поставке; разрешения на строительство; договоры франшизы; права вещания и воспроизведения; договорные права на использование кроме тех, которые прямо отнесены к материальным активам прав; договоры на обслуживание, а также трудовые договоры и права на использование природных ресурсов).

3. В состав нематериальных активов с указанием их стоимости включаются в качестве учетных единиц следующие права на объекты интеллектуальной собственности и нематериальные активы:

- 1) исключительные права на результаты интеллектуальной творческой деятельности;
- 2) исключительные права на средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров, работ или услуг;
- 3) деловая репутация (гудвилл);
- 4) маркетинговые активы;
- 5) активы, связанные с клиентами или поставщиками;

- 6) активы, связанные с договорами;
- 7) активы, связанные с художественной деятельностью;
- 8) технологические активы.

4. Финансовые интересы представляют собой нематериальные активы и включают:

неотъемлемые от права собственности на бизнес или имущество, то есть права пользования, занятия, продажи, сдачи в аренду или управления;

неотъемлемые права в рамках контракта, предоставляющего опцион на покупку или договора аренды, содержащего опцион на покупку, то есть право исполнения или неисполнения;

права, неотъемлемые от права собственности на выпуск ценных бумаг, то есть права сохранения их у себя или передачи их другим лицам.

5. Оценка рыночной стоимости нематериальных активов производится в случаях:

- 1) оценки активов для финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами;
- 2) определения стоимости предмета залога, в том числе при ипотеке;
- 3) определения стоимости имущественных вкладов в уставный капитал;
- 4) определения стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- 5) определения стоимости безвозмездно полученного имущества;
- 6) страхования объектов интеллектуальной собственности и рисков правообладателей при их использовании;
- 7) определения ущерба, нанесенного правообладателю вследствие нарушения прав интеллектуальной собственности (нематериальных активов);
- 8) уступки прав на объекты интеллектуальной собственности и выдаче лицензии на их использование;
- 9) других, непротиворечащих законодательству Республики Казахстан.

6. Задание на оценку при определении рыночной стоимости нематериальных активов включает:

- 1) сведения, позволяющие идентифицировать объект оценки;
- 2) расчетные величины (роялти, авторское вознаграждение, убытки от нарушения прав правообладателя).

## **Глава 2. Подходы и методы оценки объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов**

7. Оценка объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов в зависимости от конкретного объекта, назначения оценки и наличия достоверной информации выполняется методами доходного, сравнительного и затратного подхода.

8. Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки.

Методы доходного подхода:

- 1) метод освобождения от роялти;
- 2) метод преимущества в прибылях;
- 3) метод избыточного дохода;
- 4) метод остаточной стоимости;
- 5) метод развития (опционный метод);
- 6) метод "гринфилд";
- 7) метод дистрибьютора.

В методе освобождения от роялти стоимость нематериальных активов определяется исходя из стоимости гипотетических лицензионных платежей, которые будут сэкономленными благодаря владению активом, а не использованию его по лицензии от третьих лиц.

Гипотетические выплаты роялти корректируются с учетом факторов налогообложения в течение срока использования нематериальных активов и дисконтируются к дате оценки для получения их приведенной стоимости. В некоторых случаях платежи роялти включают в себя начальный взнос в дополнение к периодическим суммам, основанным на проценте от выручки или ином финансовом показателе.

Для получения ставки гипотетических роялти используются два метода:

1) метод, основанный на ставках рыночных роялти по сопоставимым или аналогичным сделкам. Необходимым условием применения метода является наличие сопоставимых нематериальных активов, которые передаются в пользование по лицензии на постоянной коммерческой основе;

2) метод, основанный на разделении прибыли, порожденной нематериальным активом, между лицензиатом и лицензиаром и определении той ее доли, которая могла бы гипотетически быть выплачена лицензиару за право пользования оцениваемым нематериальным активом в независимой коммерческой сделке между заинтересованным лицензиатом и заинтересованным лицензиаром.

Ставки роялти часто имеют значительный разброс на рынке для сопоставимых активов. Поэтому разумно сопоставить величину роялти, которую предполагается использовать, с показателем операционной рентабельности требуемый типичным оператором бизнеса от продаж с использованием оцениваемого актива.

Метод освобождения от роялти предполагает следующую последовательность действий:

1) определение величины ежегодного валового операционного дохода по трем вероятным сценариям (оптимистическому, пессимистическому и реалистическому) в течение срока действия права на используемый объект интеллектуальной собственности;

2) определение доли интеллектуальной собственности/нематериального актива в создании валового операционного дохода с использованием гипотетических ставок роялти;

3) уточнение полученной величины дохода (прибыли) с помощью введения поправки на ценность и защищенность объекта интеллектуальной собственности, величины которых публикуются в справочной литературе по оценке имущества;

4) расчет величины средневзвешенной цены капитала;

5) расчет мультипликатора дохода, используя модель аннуитета, которая представляет собой функцию, зависящую от юридического срока жизни оценки интеллектуальной собственности и величины средневзвешенной стоимости капитала;

6) расчет терминальной стоимости;

7) расчет рыночной стоимости объекта интеллектуальной собственности методом прямой капитализации или дисконтирования денежных потоков;

8) расчет наиболее вероятной величины стоимости объекта интеллектуальной собственности методом среднего взвешенного результатов трех сценариев.

По данному методу стоимость объекта интеллектуальной собственности рассчитывается как дисконтированная (капитализированная) сумма годовой выручки бизнес – линии за расчетный срок

лицензионного договора, умноженная на стандартную ставку роялти с поправкой на ценность и защищенность объектов интеллектуальной собственности, участвующей в создании на этой линии денежного потока.

Метод преимущества в прибылях предполагает сравнение прогнозируемой прибыли или денежных потоков, которые были бы получены бизнесом в случае использования оцениваемого нематериального актива, с теми прибылями или потоками, которые бы бизнес смог получить, если бы он не использовал этот актив. Метод часто используется, когда основанные на рынке ставки роялти недоступны или ненадежны.

После установления разницы в прибыли, которая бы смогла образоваться, следует определить соответствующую ставку дисконтирования, применяемую для приведения прогнозируемых добавочных периодических прибылей или денежных потоков к текущей стоимости, или коэффициент капитализации, требующийся для капитализации постоянного уровня добавочной прибыли или денежных потоков.

Метод преимуществ в прибылях применяется как для оценки нематериальных активов, использование которых позволяет сократить расходы, так и для оценки тех активов, использование которых создает дополнительную прибыль или денежные потоки, которые дисконтируются (капитализируются).

Условием применения метода преимущества в прибылях является наличие информации, позволяющей определить ожидаемую величину свободного денежного потока, которая образуется благодаря использованию в данном производстве оцениваемого объекта.

Дисконтирование (капитализация) предполагает следующую последовательность действий:

- 1) рассчитывается чистый денежный поток, создаваемый благодаря использованию нематериальных активов;
- 2) определяется ставка дисконтирования (капитализации);
- 3) для денежных потоков, продолжительность которых превышает 5 лет, рассчитывается терминальная стоимость;
- 4) определяется приведенная стоимость будущих денежных потоков;
- 5) находится коэффициент, учитывающий характер производства продукции (индивидуальный, серийный, массовое производство);
- 6) рассчитывается рыночная стоимость нематериальных активов путем умножения приведенной стоимости дополнительных доходов на коэффициент, учитывающий характер производства продукции.

Расчет стоимости нематериальных активов производится с помощью дисконтирования чистого денежного потока с учетом коэффициента доли вклада нематериальных активов в чистый доход и поправкой на ценность и защищенность объектов интеллектуальной собственности.

Метод избыточного дохода определяет стоимость нематериальных активов исходя из приведенной стоимости денежных потоков, связанных с оцениваемым нематериальным активом, за вычетом той доли денежных потоков, которая относится к другим сопутствующим активам. Метод избыточного дохода обычно используется при оценке клиентских соглашений, взаимоотношений с клиентами и проектов научных и конструкторских исследований.

Метод избыточного дохода применяется либо на базе прогнозируемых денежных потоков за один период, и тогда он называется однопериодным методом избыточного дохода, либо с использованием денежных потоков за несколько периодов, и тогда он называется многопериодным методом избыточного дохода. Поскольку нематериальные активы обычно приносят денежные выгоды на протяжении продолжительного времени, используется многопериодный метод избыточного дохода.

Метод избыточного дохода подразумевает определение ожидаемых денежных потоков от всего небольшого бизнеса или группы его активов, принадлежащих этому бизнесу, которые относятся ко всем доходам, получаемым от оцениваемого актива.

Из этого прогнозного денежного потока вычитается доля денежных потоков, связанная с сопутствующими материальными, нематериальными и финансовыми активами. Осуществляется путем расчета соответствующих начислений или экономической ренты, приходящейся на счет сопутствующих активов, и ее вычета из денежных потоков. Для получения надежной оценки рассматриваемого актива целесообразно включить в расчет дополнительное начисление, которое позволит отразить любую дополнительную стоимость, обусловленную тем фактом, что все активы совместно задействованы в продолжающем функционировать бизнесе действующего предприятия. Это позволит отразить выгоды от денежных потоков, создаваемых активом в форме собранной вместе рабочей силы, который не будет доступен покупателю оцениваемого актива, приобретаемого в отдельности.

Метод остаточной стоимости применяется в следующих случаях:

- 1) если известна или точно определяется стоимость материальных активов;
- 2) если известен или определяется чистый денежный поток, генерируемый бизнесом, то есть материальными и нематериальными активами.

При применении метода остаточной стоимости для оценки нематериальных активов в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который получается от использования всего имущества предприятия с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет нематериальных активов. Для получения показателя стоимости он капитализируется.

Метод остаточной стоимости предполагает следующую последовательность действий:

- 1) методом капитализации находится рыночная стоимость всего предприятия (бизнеса), неотъемлемой частью которого является оцениваемый нематериальный актив;

2) рассчитывается рыночная стоимость нематериального актива как разница между стоимостью всех активов бизнеса и его материальными активами.

Метод развития (опционный метод) предполагает, что модели методов дисконтирования (капитализации) не учитывают возможность влияния менеджеров на развитие бизнеса в будущем в зависимости от складывающейся на рынке конъюнктуры. Патент на продукт обеспечивает фирме право на развитие продукта и его рынка. Так будет, только если текущая стоимость ожидаемого денежного потока, поступающего от продажи продукта, превысит себестоимость (издержки) развития. Если этого не произойдет, то фирма может отложить патент и не подвергаться дальнейшим издержкам. Поэтому патент на продукт рассматривается как колл-опцион, в котором сам продукт является базовым активом.

Метод развития (опционный метод) предполагает следующую последовательность действий:

определяется безрисковая ставка, соответствующая времени жизни нематериальных активов, за которую принимается ставка рефинансирования;

рассчитывается стоимость базового актива, т.е. приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые ожидаются от использования оцениваемого нематериального актива;

рассчитывается цена исполнения, то есть приведенная стоимость будущих затрат, необходимых для внедрения и использования оцениваемого нематериального актива;

определяется годовое стандартное отклонение цены базового с помощью данных, регулярно рассчитываемых международными рейтинговыми агентствами по каждой отрасли производства;

устанавливается расчетный период действия нематериальных активов.

Метод "гринфилд", в основном, используется для оценки нематериальных активов, например, соглашение о франчайзинге, и предполагает определение стоимости оцениваемого нематериального актива на основании прогнозов денежных потоков при условии, что только один актив бизнеса является оцениваемым нематериальным активом на дату оценки. Все остальные материальные и нематериальные активы должны быть приобретены или взяты в аренду.

Метод дистрибьютора представляет собой многопериодный метод избыточных прибылей, используемый для оценки нематериальных активов, связанных с клиентами.

9. Затратный подход используется для внутренне созданных нематериальных активов, которые не имеют идентифицируемых источников дохода. При применении затратного подхода рассчитывают затраты на замещение по аналогичным активам либо по аналогичным услугам, имеющим сопоставимый потенциал или полезность.

Методы затратного подхода:

1) метод фактических затрат.

В основу метода фактических затрат положены показатели материальных затрат, необходимых для создания (приобретения), испытания и сопровождения с учетом износа и запланированной прибыли, налогов и обязательных платежей конкретного объекта интеллектуальной собственности. Данный метод используется для оценки объектов интеллектуальной собственности, созданных на самом предприятии, для постановки на балансовый учет и в качестве ориентира для оценки другими методами для определения минимальной цены лицензии.

Метод фактических затрат предполагает следующую последовательность действий:

по данным бухгалтерского учета устанавливается историческая (первоначальная) стоимость, за которую был приобретен оцениваемый объект и дата постановки его на баланс;

по данным статистики рассчитывается тренд (индекс инфляции за период с момента покупки оцениваемого объекта);

историческая стоимость приводится к текущей стоимости путем ее умножения на полученный тренд;

рассчитывается функциональный (моральный) износ оцениваемого объекта;

рассчитывается рыночная стоимость путем вычитания полученного износа из текущей первоначальной стоимости;

2) метод стоимости восстановления.

Метод стоимости восстановления заключается в определении на дату оценки всех затрат, необходимых для воссоздания (воспроизводства, замещения) идентичного по назначению и качеству объекта оценки.

В случае, когда интеллектуальная собственность приобретена, в расчетах при определении ее стоимости, учитываются следующие виды затрат:

1) на приобретение имущественных прав;

2) на освоение в производстве товаров с использованием интеллектуальной собственности;

3) на маркетинг (исследование, анализ и отбор информации для определения аналогов предполагаемых объектов промышленной собственности).

В случае, когда интеллектуальная собственность создана на самом предприятии, в расчетах при определении ее стоимости, учитываются следующие виды затрат:

1) на поисковые работы и разработку темы;

2) на создание экспериментальных образцов;

3) на услуги сторонних организаций (например, на выявление интеллектуальной собственности, на выдачу охранных документов);

4) на уплату патентных пошлин (поддержание патента в силе);

5) на создание конструкторско-технической, технологической, проектной документации;

6) на составление и утверждение отчета.

Полные затраты на создание объекта интеллектуальной собственности определяются как текущая стоимость прошлых затрат на разработку объектов интеллектуальной собственности (нематериального актива) и его правовую охрану с учетом нормативной прибыли.

Стоимость разработки объекта интеллектуальной собственности определяется как сумма затрат на проведение научно-исследовательских работ (далее – НИР) и на разработку конструкторско-технической, технологической и (или) проектной документации, связанной с созданием объекта.

Величина затрат на проведение НИР определяется как сумма затрат на поисковые работы, проведение теоретических исследований, проведение экспериментов, составление, рассмотрение и утверждение отчета, на проведение испытаний и других расходов, связанных с НИР.

Величина затрат на разработку документации определяется как сумма затрат на выполнение эскизного проекта, выполнение технического проекта, выполнение рабочего проекта, выполнение расчетов, проведение авторского надзора, на дизайн.

Величина общего износа рассчитывается методом эффективного возраста.

При оценке изобретений и полезных моделей, в текущей стоимости прошлых затрат помимо общего износа учитывается еще и коэффициент технико-экономической значимости.

10. В сравнительном подходе стоимость нематериального актива определяется на основе рыночных данных, например, цены предложения или спроса в сделках с идентичными или схожими активами.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа.

При использовании метода сравнительного анализа стоимость нематериальных активов определяется путем сопоставления фактических цен недавних продаж, либо цен, установленных путем исследования информации о спросе и предложении на аналогичные объекты.

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

производится выбор не менее трех сравнимых объектов, цена продажи которых известна с высокой долей достоверности;

рассчитываются индексы по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта (отрасль, в которой используется нематериальный актив, ценность и защищенность нематериального актива, ранг предприятия (малый, средний, крупный бизнес), где внедряется нематериальный актив, масштаб использования нематериального актива, срок использования нематериального актива, риск использования нематериального актива, другие достоверные факторы сравнения);

стоимость каждого аналога приводится к стоимости оцениваемого нематериального актива с помощью вышеуказанных индексов;

рассчитывается рыночная стоимость нематериального актива как средняя величина приведенной стоимости аналогов.

Условием применения метода разнесения (аллокации) является наличие информации о наиболее вероятной доле нематериального актива в рыночной стоимости всех активов предприятия;

2) метод разнесения (аллокации) – способ косвенного сравнения.

Метод разнесения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов сравнения оцениваемого нематериального актива с аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого подобного нематериального актива от оцениваемого;

определение по каждому из элементов сравнения поправок к цене подобных нематериальных активов, соответствующих характеру и степени отличий каждого из них от нематериальных активов;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого подобного нематериального актива, нивелирующие их отличия от оцениваемого нематериального актива;

расчет рыночной стоимости оцениваемого нематериального актива, путем определения среднего значения полученных после корректировки результатов;

определение наиболее вероятного значения доли нематериального актива в общей стоимости активов предприятия, подобных оцениваемому;

расчет рыночной стоимости нематериального актива как доли в рыночной стоимости всех активов оцениваемого предприятия;

3) метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения.

Условия применения метода извлечения (экстракции):

наличие информации о величине стоимости материальных активов предприятия;

наличие информации о величине фактического чистого операционного дохода предприятия;

наличие информации о величине среднеотраслевой рентабельности материальных и нематериальных активов.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

1) определение расчетной величины среднеотраслевого дохода путем умножения фактического чистого операционного дохода на среднеотраслевую рентабельность;

2) определение величины расчетного среднеотраслевого дохода, который могут генерировать нематериальные активы данного предприятия.

11. Для целей оценки при определении стоимости положительной деловой репутации (гудвилл) определяется любая будущая экономическая выгода, генерируемая бизнесом или активами, которые неотделимы от данного бизнеса или групп активов, входящих в его состав. Примерами таких выгод может быть увеличение эффективности, возникающее в результате объединения бизнесов (снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов), организационный капитал (например, выгоды, возникающие благодаря созданной сети или возможности выхода на новые рынки и тому подобное).

Стоимость деловой репутации представляет собой сумму, остающуюся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации стоимости всех идентифицируемых материальных активов, в том числе денежных, и нематериальных активов, скорректированной с учетом фактических или потенциальных обязательств.

12. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;

2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);

3) использует любые математические методы согласования;

4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

	Приложение 5 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519
--	---

## **Стандарт оценки "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе"**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящий стандарт оценки "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе" (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к проведению оценки, подходам, методам и особенностям подготовки отчетов при оценке бизнеса и прав участия в бизнесе.

2. Объектом оценки в рамках данного стандарта являются бизнесы (хозяйствующие субъекты) и (или) права участия в них. Определение бизнеса может быть разным, в зависимости от цели оценки. Тем не менее, как правило, бизнес осуществляет коммерческую, промышленную, сервисную или инвестиционную деятельность.

3. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

1) генерирующая группа активов – группа активов, приносящая доход их владельцу или пользователю;

2) денежный поток – разница между доходами и затратами предприятия, которая может быть сформирована на собственный капитал или весь инвестированный капитал;

3) стоимость замещения – стоимость затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки;

4) скидки и премии пакета акций – специфические поправки, используемые при оценке акций, учитывающие выгоды, характерные для владельцев крупных пакетов акций и отсутствие таких выгод у владельцев миноритарных пакетов, котируемость и ликвидность пакетов акций;

5) концепция оценки бизнеса – базовое допущение о будущем предприятия, в соответствии с которым бизнес представляется как сложившееся предприятие, которое будет бесконечно действовать. Концепция "действующего предприятия" служит альтернативой допущения о ликвидации. Предприятие (бизнес) обычно рассматривается как действующее предприятие, предполагается, что предприятие

будет продолжать функционировать в обозримом будущем, не имеет намерения и не видит необходимости в том, чтобы его ликвидировали или существенно урезали масштаб его деятельности;

6) оценочный мультипликатор – коэффициент показывающий соотношение между рыночной ценой бизнеса или акции и финансовой базой;

7) скидка на недостаточность контроля – сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости сто процентного участия в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля;

8) скидка на недостаточную ликвидность – сумма или процент, вычитаемые из стоимости пакета акций или доли участия для отражения его недостаточной ликвидности;

9) инвестированный капитал – сумма собственных средств и заемного капитала предприятия;

10) бухгалтерская (балансовая) стоимость предприятия – разница между суммарными активами и суммарными обязательствами предприятия на дату оценки или дату, отличную от даты оценки;

11) капитальные затраты – затраты (инвестиции), направленные на создание основных средств предприятия. Могут быть направлены на поддержание состояния основных средств или на развитие предприятия (увеличение мощности, производительности, сокращение издержек и т.п.);

12) коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;

13) ставка капитализации – коэффициент, позволяющий преобразовать доход оцениваемого предприятия в его стоимость;

14) заемный капитал – это долговые обязательства, которые привлекаются со стороны в виде кредитов, финансовой помощи, сумм, полученных под залог, и других внешних источников на конкретный срок, на определенных условиях;

15) ставка отдачи – сумма дохода (убытка) и (или) реализованного или ожидаемого изменения в стоимости инвестиции, выраженные как процент от этой инвестиции;

16) стоимость собственного капитала – разница между стоимостью активов предприятия и стоимостью его обязательств;

17) рыночная капитализация – стоимость ста процентов акций предприятия, акции которого обращаются на открытом рынке;

18) чистый оборотный капитал – сумма, на которую текущие активы превышают текущие обязательства;

19) чистые активы – разница между рыночной стоимостью активов предприятия и скорректированной стоимостью его обязательств;

20) затраты на ликвидацию – предполагаемая сумма затрат, приведенных к дате оценки, которые необходимо понести заинтересованной стороне (собственнику, конкурсному, банкротному управляющему или иному уполномоченному лицу) для полной ликвидации предприятия.

## **Глава 2. Общие требования к проведению оценки**

4. Оценка бизнеса подразумевает оценку либо всей деятельности экономического субъекта, либо части его деятельности. Важно различать стоимость предприятия и стоимость отдельных активов или обязательств этого субъекта. Если цель оценки предусматривает проведение оценки отдельных активов и обязательств и эти активы могут быть отделены от бизнеса и переданы независимо друг от друга, соответствующие активы и обязательства оцениваются по отдельности, а не на основе распределения стоимости всего бизнеса. Прежде чем приступить к оценке бизнеса, важно установить, будет ли оценка являться оценкой предприятия в целом, оценкой акций или пакетов акций, долей, в данном предприятии, оценкой определенной бизнес-деятельности в рамках предприятия или оценкой конкретных активов или обязательств.

5. Оценка отдельных активов или обязательств, принадлежащих бизнесу, проводят в соответствии со стандартами оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" и (или) "Базы оценки и типы стоимости" и (или) "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов".

6. Назначение оценки устанавливается в зависимости от причин необходимости оценки:

1) создание, реорганизация или ликвидация;

2) продажа, покупка или иное отчуждение;

3) банкротство;

4) акционирование;

5) приватизация;

6) передача в доверительное управление;

7) передача в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;

8) передача в качестве предмета залога;

9) переуступка долговых обязательств, связанных с объектами, находящимися в государственной собственности;

- 10) выкуп или иное изъятие для государственных нужд;
- 11) национализация;
- 12) страхование;
- 13) налогообложение;
- 14) эмиссия ценных бумаг;
- 15) в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

7. Оценщик предпринимает необходимые шаги, чтобы подтвердить, что все источники данных, на которые он ссылается, надежны и пригодны для проведения оценки.

При оценке бизнеса оценщик полагается на информацию, проверка достоверности которой не входит в компетенцию оценщика, информация, полученная от Заказчика, аналитических агентств, и других источников. Ссылка на источник любых таких данных указывается в отчете.

8. По мере необходимости в рамках оценки бизнеса или оценки активов генерирующей группы, оценщик обращается к услугам оценщиков движимого и недвижимого имущества или представителей других профессий.

9. При наличии особых условий проведения оценки, ограниченности в источниках информации, доступе к объекту, изменения общепринятой методологии или иным отступлениям от требований определения того или иного вида стоимости, оценщик указывает такие особенности в рамках соответствующего раздела отчета об оценке, регламентирующего допущения и ограничения.

### **Глава 3. Особенности подготовки отчетов**

10. Процесс подготовки отчета об оценке бизнеса и права участия в бизнесе содержит требования, установленные законодательством Республики Казахстан, а также следующие процедуры:

- 1) анализ рыночной (внешней) среды предприятия;
- 2) анализ внутренней среды предприятия;
- 3) анализ планов руководства предприятия по его дальнейшей деятельности.

11. Все перечисленные процедуры необходимы для создания у оценщика полной картины о текущем положении предприятия и его перспектив в будущем и результаты, полученные в ходе выполнения этих процедур, отражаются на результатах применения методов оценки.

12. Оценщик при подготовке отчета об оценке определяет стоимость, соответствующую допущениям, содержащимся в оценочных процедурах.

#### **Глава 4. Подходы и методы оценки бизнеса и права участия в бизнесе**

13. Подходы к оценке бизнеса и права участия в бизнесе включают: затратный подход (подход на основе активов), сравнительный подход и доходный подход. Каждый из подходов и соответствующих им методов, примененный корректно на основании реалистичных допущений, позволяет определить рыночную или иную стоимость оцениваемого объекта.

14. Затратный подход, как правило, применяется, когда:

1) прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес;

2) бизнес не является действующим предприятием и (или) стоимость его активов при ликвидации превышает его стоимость как действующего предприятия.

15. Методы затратного подхода:

метод скорректированных чистых активов;

метод ликвидационной стоимости.

16. Метод скорректированных чистых активов предполагает анализ и корректировку статей баланса предприятия, суммирование скорректированной стоимости активов и вычитание из полученной суммы скорректированных статей пассива баланса в части долгосрочной и текущей задолженностей. Для осуществления стоимостной корректировки проводится расчет рыночной стоимости каждой статьи баланса, либо обосновывается отсутствие необходимости такой корректировки. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные финансовой отчетности предприятия на дату, ближайшую к дате определения стоимости объекта.

17. В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

18. Для переоценки активов и обязательств, в том числе долгосрочных активов, предназначенных для продажи, используются методы оценки имущества (движимого и недвижимого) и нематериальных активов, применение которых регламентируется соответствующими стандартами оценки, действующими на дату составления отчета на территории Республики Казахстан.

19. Оценка долей участия в предприятиях, являющихся инвестиционными активами оцениваемого предприятия (доли участия в дочерних предприятиях, пакеты акций), производится в рамках подходов и соответствующих им методов, регламентируемых настоящим стандартом.

20. Сравнительный подход применяется, при наличии следующих обстоятельств:

- 1) рассматриваемый актив недавно был продан в сделке, которую можно принимать во внимание в соответствии с применяемой базой оценки;
- 2) рассматриваемый актив или аналогичные активы активно обращаются на рынке;
- 3) существуют часто совершаемые и (или) недавно совершенные сделки с аналогичными активами.

21. Применение закрытых источников информации и платных ресурсов при оценке возможно при уверенности оценщика в достоверности информации, содержащейся в таком источнике.

22. Методы сравнительного подхода:

- 1) метод рынка капитала.

Метод рынка капитала предполагает использование в качестве базы реальные цены, которые были выплачены за акции аналогичных компаний на фондовых рынках. Условиями применения данного метода являются:

наличие в открытом доступе информации о результатах сделок с акциями аналогичных предприятий на фондовом рынке на дату составления отчета об оценке, общедоступных источниках информации;

предприятия-аналоги должны действовать в той же отрасли экономики, что и оцениваемое предприятие;

предприятия - аналоги должны быть сопоставимы.

Областью применения метода рынка капитала является оценка неконтрольных пакетов акций, торгуемых на организованных финансовых рынках.

Оценщик может использовать следующие оценочные мультипликаторы: цена (прибыль); цена (денежный поток); цена (дивиденды); цена (выручка); цена (балансовая стоимость активов); цена (стоимость чистых активов) и (или) другие мультипликаторы.

При применении метода рынка капитала допускается использование данных предприятий-аналогов, не являющихся участниками организованных фондовых рынков, но публикующих свою отчетность в общедоступных источниках информации (на официальных интернет-страницах). При этом, вместо цены (размера рыночной капитализации) используется показатель балансовой стоимости собственного капитала предприятия-аналога;

2) метод сделок (метод предприятия - аналога).

Метод сделок (метод предприятия-аналога) основан на исторических данных приобретения предприятия в целом или его контрольного пакета акций.

Условием применения данного метода является наличие достоверной информации в открытых источниках о результате сделок по продаже контрольного или полного пакета акций аналогичных сопоставимых предприятий;

3) метод отраслевых коэффициентов.

Метод отраслевых коэффициентов основан на статистических исследованиях соотношений между ценой предприятий и определенными финансовыми параметрами.

Условием применения метода является наличие соответствующих исследований на открытом рынке, используемых оценщиком для установления соответствующих зависимостей.

23. Доходный подход обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость.

24. Доходный подход применяется при возможности актива приносить доход, который, с точки зрения участника, является важнейшим фактором, влияющим на его стоимость, и (или) в отношении рассматриваемого актива доступен перспективный прогноз суммы и сроков получения будущего дохода .

25. Основным условием применения методов доходного подхода является наличие исходной достоверной информации, необходимой для проведения расчетов рыночной или иной стоимости бизнеса .

26. В качестве источников информации используется внешняя и (или) внутренняя информация, при этом внешняя информация базируется на общедоступных источниках информации. Примерами таких источников являются публикации в средствах массовой информации, статистические данные, данные интернет-страниц, аналитические исследования, данные организованных финансовых рынков, находящиеся в открытом доступе.

27. Методы доходного подхода:

метод капитализации.

Областью применения метода капитализации денежного потока является действующее предприятие, потоки которого, имеют ожидаемо стабильный характер;

метод дисконтирования денежных потоков.

Областью применения метода дисконтирования денежных потоков является действующее предприятие, потоки которого носят нестабильный характер, связанный с неопределенностью. Указанное допущение характерно для большинства оценок бизнеса, так как оцениваемые предприятия находятся в нестабильных условиях.

28. Для расчета ставки дисконтирования используется любой разумный метод, в том числе:

- 1) модель ценообразования капитальных активов;
- 2) средневзвешенные затраты на капитал;
- 3) наблюдаемые или выведенные ставки доходности;
- 4) внутренняя ставка отдачи;
- 5) метод кумулятивного построения.

29. Для расчета стоимости бизнеса можно использовать денежный поток для собственного капитала либо денежный поток для инвестированного капитала. Основное отличие этих потоков заключается в том, что поток для всего инвестированного капитала строится исходя из предположения, что все средства, инвестированные в компанию, включая заемный капитал, рассматриваются для компании, как собственные. При этом, выплаты процентов и погашение займов не рассматриваются как отвлечение денежных средств и не учитываются при расчете денежного потока для инвестированного капитала. Поэтому денежный поток для инвестированного капитала также называют без долговым денежным потоком.

30. Если прогнозируемый денежный поток представлен в номинальном выражении, следует использовать ставку дисконтирования, в которой учтено ожидание будущих изменений цен из-за инфляции или дефляции. Если прогнозируемый денежный поток представлен в реальном выражении, следует использовать ставку дисконтирования, в которой не учтено ожидания изменения цен, в связи с инфляцией или дефляцией.

31. Инфляционные ожидания учитываются в структуре денежных потоков на основании прогнозов, содержащихся в общедоступных или платных источниках информации (прогнозы государственных органов, международных финансовых институтов, рейтинговых агентств и тому подобное).

32. Доходы и денежные потоки, связанные с бизнесами и правами участия в них основываются на базе, как до уплаты налогов, так и после уплаты налогов. При этом, используемая ставка капитализации или дисконтирования должна соответствовать применяемому типу доходов или денежного потока.

33. Прогнозирование изменений объемов производства (оказания услуг) может базироваться на прогнозах руководства предприятия. При этом при оценке объектов для целей залога в кредитующие организации или целей международных стандартов финансовой отчетности (при проверке активов на

адекватную прибыльность) устанавливается возможный объем производства или оказания услуг исходя из созданных на предприятии основных фондов (проектная мощность), который не превышает в рамках прогноза.

34. При анализе потребности предприятия в оборотном капитале используются результаты финансового анализа (коэффициенты оборачиваемости) либо рыночные (отраслевые) данные.

35. При осуществлении дисконтирования денежного потока, необходимо учитывать, что, как правило, предприятие получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение года, в этом случае дисконтирование потоков более корректно производить на середину периодов.

36. Стоимость предприятия (бизнеса) в постпрогнозный период производится способом, который оценщик сочтет обоснованным и приводящим к наиболее достоверному результату. При этом оценщик в рамках отчета об оценке должен описать выбор той или иной модели.

37. Используя методы доходного подхода, оценщик пользуется прогнозами и планами руководства предприятия, запрашиваемые на стадии сбора информации.

38. Применение закрытых источников информации и платных ресурсов при оценке возможно при уверенности оценщика в достоверности информации, содержащейся в таком источнике.

39. Методы доходного подхода используются при проведении теста на адекватную прибыльность (доходность) генерирующей группы активов в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности. При этом, используя настоящий стандарт, оценщик также учитывает требования, содержащиеся в соответствующих стандартах финансовой отчетности.

40. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;

2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);

3) использует любые математические методы согласования;

4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

	Приложение 6 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519
--	---

## Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки "Оценка финансовых инструментов (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" с учетом международных стандартов оценки и устанавливает особенности составления отчетов, требования к подходам, методам и аналитическим процедурам, необходимым для решения задач по установлению рыночной или иной стоимости при оценке финансовых инструментов.

2. Объектом оценки в рамках данного стандарта является финансовый инструмент – документ, который создает права или обязательства на получение или уплату денежных средств либо других финансовых вознаграждений для указанных в нем сторон. Примерами являются производные инструменты, инструменты с фиксированным доходом, структурированные продукты и долевые финансовые инструменты, либо созданные путем комбинации других финансовых инструментов в портфеле для достижения конкретного чистого финансового результата.

3. Стандарт применяется, в том числе, в случаях:

- 1) приобретения, слияния и продажи бизнеса или частей бизнеса;
- 2) купли-продажи;
- 3) составления финансовой отчетности;
- 4) соблюдения требований, установленных законодательством Республики Казахстан;
- 5) внутренних процедур управления рисками и проверки на соответствие;
- 6) налогообложения;
- 7) судебных разбирательств.

4. Для оценки финансовых инструментов внебиржевого рынка либо инструментов, рынок которых перестал быть активным, оценщик использует методы оценки, которые регламентируются иными стандартами оценки, в том числе стандартом "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе".

5. В целях соблюдения требований об идентификации оцениваемого актива или обязательства необходимо принять во внимание следующие вопросы:

- 1) классы подлежащих оценке инструментов;
- 2) относится ли оценка к отдельным инструментам или к портфелю инструментов;
- 3) единица учета.

6. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

1) ликвидность актива – способность быть проданным быстро с минимальными денежными потерями, связанными со скоростью реализации;

2) биржевой рынок – рынок определенных финансовых инструментов, имеющий регламентированные правила для осуществления биржевых сделок;

3) внебиржевой рынок представляет собой сферу обращения финансовых инструментов, не допущенных к биржевой торговле. Чаще всего это долевые и долговые инструменты небольших компаний, которые не прошли листинг из-за ограниченного выпуска в обращение или недостаточной надежности;

4) активный рынок – рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций, высокой конкуренцией и незначительной разницей между ценами предложения и покупки.

## **Глава 2. Особенности составления отчетов**

7. При составлении отчета в зависимости от рассматриваемой категории финансовых инструментов следует раскрывать полную информацию, которая позволит пользователям отчета понять характер каждого класса оцениваемого инструмента и основные факторы, влияющие на стоимость.

## **Глава 3. Подходы и методы оценки финансовых инструментов**

8. Установление рыночной или иной стоимости финансовых инструментов производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

9. Использование подходов и соответствующих им методов оценки проводится на основании достоверных рыночных данных из открытых источников.

10. Методы доходного подхода:

1) метод капитализации.

Областью применения метода капитализации денежного потока являются финансовые инструменты, денежные потоки которых, имеют ожидаемо стабильный характер на долговременной основе;

2) метод дисконтирования денежных потоков.

Областью применения метода дисконтирования денежных потоков являются финансовые инструменты, потоки которых носят нестабильный характер, связанный с неопределенностью.

11. При определении соответствующей ставки капитализации (дисконтирования) оценивается ставка отдачи, которая потребуется по данному инструменту для компенсации временной стоимости

денег и потенциальных дополнительных рисков. В структуру потенциальных дополнительных рисков, при возможности достаточного обоснования могут включаться следующие факторы:

- 1) условий по данному инструменту, например, очередность;
- 2) кредитный риск (неопределенность, связанная с возможностью контрагента проводить платежи в установленный срок);
- 3) ликвидность и рыночная реализуемость данного инструмента;
- 4) изменения законодательства Республики Казахстан.

12. Методы затратного подхода. Затратный подход для оценки финансовых инструментов может быть реализован только методом индексации на основе трендов фондовой биржи, с учетом роста стоимости или обесценения финансовых инструментов.

13. Сравнительный подход. При применении сравнительного подхода цена, полученная на торгах на ликвидной бирже на дату оценки или на весьма близкую к ней дату, является наилучшим показателем рыночной стоимости пакета идентичного инструмента.

14. При отсутствии необходимости корректировать цены, если сравниваемые активы идентичны, дата сделок или цен предложений близка к дате оценки и сохраняет свою актуальность и рассматриваемый пакет сопоставим, в остальных случаях вводятся некоторые корректировки.

15. При выборе подхода к оценке с учетом множества типов финансовых инструментов рассматривается ликвидность инструмента или текущий уровень рыночной активности.

16. В случае низкой ликвидности и рыночной активности используются методы корректировок или взвешивания входных данных, основанных на информации о других сопоставимых сделках.

17. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

- 1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;
- 2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);
- 3) использует любые математические методы согласования;
- 4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

