

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием
Палаты оценщиков
«Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»
Протокол №1 от 30 июня 2018 года
(Вводится в действие с 13 июля 2018г.)

СОГЛАСОВАНО

с Министерством национальной экономики
Республики Казахстан,
Департаментом методологии
бухгалтерского учета, аудита и оценки
Министерство финансов
Республики Казахстан 15 февраля 2019 г.

С изменениями и дополнениями, утвержденными Протоколом № 2 от
22.12.2021г. Общего собрания членов Палаты оценщиков
«Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»

С изменениями и дополнениями, утвержденными Протоколом № 2 от
31.05.2023г. Общего собрания членов Палаты оценщиков
«Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»

С изменениями и дополнениями, утвержденными Протоколом №3 от
20.12.2023г. Общего собрания членов Палаты оценщиков
«Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»

С изменениями и дополнениями, утвержденными Протоколом №2 от
18.12.2025г. Общего собрания членов Палаты оценщиков
«Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»

СТАНДАРТЫ ПАЛАТЫ ОЦЕНЩИКОВ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАЗАХСТАНСКОЙ АССОЦИАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ»

1. Соблюдение требований стандартов

1.1. Настоящие Стандарты Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков (далее – ПО «СРО КАО») разработаны и введены в действие в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10.01.2018г. № 133-VI ЗРК (далее – ЗОД), стандартами и правилами Республики Казахстан, стандартами и правилами Палаты оценщиков, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан, Уставом ПО «СРО КАО» и определяют порядок проведения оценки.

1.2. Стандарты ПО «СРО КАО» (далее – Стандарты) определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности.

1.3. Стандарты являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами ПО «СРО КАО».

1.4. Члены ПО «СРО КАО» при осуществлении оценочной деятельности руководствуются актуальным на дату проведения оценки законодательством в области оценочной деятельности, стандартами и иными нормами, утвержденными уполномоченным органом, стандартами ПО «СРО КАО», в том числе:

1) стандарт оценки "Виды стоимости" согласно приложению 3, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;

2) стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества" согласно приложению 1, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;

3) стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;

4) стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов" согласно приложению 4, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;

5) стандарт оценки "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе" согласно приложению 5, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;

6) стандарт оценки "Оценка финансовых инструментов" согласно приложению 6, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;

1.5. В ситуациях, когда ни национальные стандарты оценки, ни Стандарты не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены ПО «СРО КАО» вправе использовать не противоречащие национальным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в последней существующей редакции перевода их на русский язык.

Члены ПО «СРО КАО» при осуществлении оценочной деятельности обязаны соблюдать «Кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков».

За нарушение настоящих Стандартов к члену ПО «СРО КАО», допустившему нарушения, Дисциплинарным комитетом ПО «СРО КАО» могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с Положением о Дисциплинарном комитете ПО «СРО КАО».

Приложение:

- 1) стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества" согласно приложению 1, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;
- 2) стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;
- 3) стандарт оценки "Виды стоимости" согласно приложению 3, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;
- 4) стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов" согласно приложению 4, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;
- 5) стандарт оценки "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе" согласно приложению 5, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;
- 6) стандарт оценки "Оценка финансовых инструментов" согласно приложению 6, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;

Введение и задачи

2.1. Настоящее положение представляет собой Стандарты ПО «СРО КАО».

2.2. В соответствии с настоящими Стандартами под понятием «оценка» понимается определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Оценка производится оценщиком - физическим лицом, осуществляющим профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющимся членом одной из палат оценщиков.

2.3. Стандарты могут применяться при проведении оценки как активов, так и обязательств.

2.3.1. Актив/активы – обозначают в основном объекты, на которые может распространяться задание на оценку.

2.3.2. Обязательства – это стоимость прав, возникающих из договорных отношений.

2.4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, рассмотренные в данных Стандартах, и использует свой профессиональный опыт. Использование профессионального суждения – существенный компонент установления стоимости, так как ценностная оценка по своей природе является субъективным суждением о стоимости.

2.5. Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства Республики Казахстан, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, международных и национальных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является

оценщик, аргументированное, это подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки. Профессиональное суждение выражается в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

2.6. Оценщики должны быть осведомлены о законодательстве в области оценочной деятельности, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и стандартами оценки, применяемых в процессе осуществления работ по оценке в Казахстане и стране расположения объекта оценки. Выполнение требований настоящих Стандартов, равно как действующего законодательства в области оценочной деятельности, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и стандартами оценки, применяемых в процессе оказания услуг по оценке, остается на усмотрение оценщика и под его ответственность.

2.7. Глубокое исследование теории, принципов и методов оценки, а также случаев их применения не является целью настоящих Стандартов.

2. Общие предпосылки работы

3.1. *Стоимостная оценка и суждения.* Применение принципов настоящих стандартов и правил к конкретным ситуациям потребует выработки суждений. Эти суждения должны делаться объективно и не должны использоваться для завышения или занижения результатов оценки. Выработка суждений происходит с учетом назначения (цели) оценки и принятой базы оценки, а также любых других допущений, применимых к оценке.

3.2. *Объективность и конфликт интересов.* Принцип объективности налагает на оценщика обязательства беспристрастности, интеллектуальной подлинности, личной незаинтересованности в оцениваемом имуществе и неприемлемости злоупотребления служебным (профессиональным) положением. В случаях, когда может возникнуть потенциальный конфликт интересов, оценщик должен заявить об этом и получить разрешение на продолжение выполнения работ от заказчика и пользователей отчета, если они известны.

3.3. *Профессиональные знания.* Выполнение работ по оценке требует наличия у оценщика специальных знаний, навыков и профессионального опыта, позволяющих ему компетентно осуществить идентификацию, сбор и анализ необходимой информации, выбрать и применить соответствующие подходы и методы оценки, а также использовать свое профессиональное мнение и высказать суждение относительно стоимости объекта.

3.3.1. Если оценщик не имеет профессиональных знаний и необходимого опыта для компетентного выполнения предлагаемого оценочного задания, оценщик может обратиться к специалисту за помощью по некоторым аспектам общего задания (см. раздел 4), если только это будет отражено в задании на оценку, а также в отчете об оценке (см. 11).

3.3.2. Для того чтобы определить, может ли оценщик осуществить оценочные работы с требуемой профессиональной компетентностью, он должен проанализировать, как минимум, следующее:

- 1) объект оценки. Вид использования объекта и сегмент рынка, к которому он относится.
- 2) дата (проведения) оценки.
- 3) условия выполнения работ по оценке:
- 4) цель оценки.
- 5) назначение (задачи) оценки
- 6) предположения и ограничивающие условия, которым необходимо следовать в процессе выполнения работ по оценке.
- 7) применяемый стандарт стоимости.
- 8) вид отчета об оценке, который будет выпущен
- 9) ограничения по использованию отчета.
- 10) законы, постановления Правительства и профессиональные стандарты, применимые к объекту оценки и/или процессу выполнения работ по оценке.
- 11) методические требования к проведению оценки и степень ограничения процедур оценки со стороны заказчика, третьих лиц, или обстоятельств, не зависящих от заказчика или оценщика.

3.4. Достижение договоренности в работе с заказчиком. Оценщик должен заключить договор с заказчиком на оказание услуг по оценке, содержание которого должно отвечать требованиям к договору, указанным в законах, постановлениях Правительства и национальных стандартах оценки. Оценщик должен быть готов модифицировать договорную документацию в случае, если в процессе выполнения работ по оценке он сталкивается с обстоятельствами, которые требуют такой модификации.

3.4.1. Установление четких договоренностей с заказчиком оценки, а также в ряде случаев – с пользователем отчета об оценке, снижает вероятность того, что оценщик или заказчик (пользователь) могут неверно истолковать требования или ожидания друг друга. Договоренности между сторонами должны облекаться в письменную форму и охватывать, как минимум, объект оценки, цель и назначение оценочных работ, обязательства заказчика и оценщика, принимаемые допущения и ограничивающие условия, вид отчета, который будет выпущен, и применяемый стандарт стоимости.

3.5. Цена, затраты и стоимость

3.5.1. Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за актив. В силу конкретных финансовых возможностей, мотивов или особых интересов данного покупателя или продавца уплаченная цена может отличаться от стоимости, которую другие лица могут приписывать активу.

3.5.2. Затраты представляют собой сумму, необходимую для приобретения или создания актива. Когда актив уже был приобретен или создан, затраты на него становятся фактически понесенными. Цена взаимосвязана с затратами, поскольку уплаченная за актив цена становится затратами покупателя на него.

3.5.3. Стоимость не является фактом, а является мнением:

- (a) о наиболее вероятной цене, которая была бы заплачена за актив при его обмене, или
- (b) об экономических выгодах от владения активом.

3.5.4. Стоимость в обмене представляет собой гипотетическую цену, при этом гипотеза, на основании которой рассчитывается стоимость, определяется целью оценки. Стоимость для собственника представляет собой расчетную оценку выгод, которые могут быть получены определенной стороной от владения активом.

3.5.5. Слово «оценка» может использоваться для обозначения расчетной стоимости (итоговая оценка) или относиться к процессу получения расчетной стоимости (к акту оценки).

3.6. *Текущее использование* это форма использования актива, обстоятельства и/или группы активов и /или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

3.7. *Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки*

3.7.1. *Рыночная стоимость* активов будет отражать их наиболее эффективное использование. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование актива, которое максимизирует его продуктивность и которое физически возможно, юридически допустимо и финансово реализуемо. Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив.

3.7.2. Наиболее эффективное использование актива, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе группы активов, когда необходимо учитывать вклад актива в общую стоимость.

3.7.3. Определение наиболее эффективного использования предусматривает анализ следующего:

- (a) при рассмотрении того, является ли то или иное использование возможным, следует обращать внимание на то, какие виды использования представляются разумными с позиции участников рынка;
- (b) при проверке условия юридической допустимости необходимо учитывать любые юридические ограничения на использование актива, например, выделенное зонирование территории;
- (c) условие финансовой реализуемости предполагает рассмотрение любых имеющихся физически возможных и юридически допустимых альтернативных видов использований актива, которые способны принести достаточную отдачу типичному участнику рынка, превышающую отдачу в существующем использовании, с учетом затрат на переход к такому использованию.

3.8. Транзакционные издержки. Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки.

3.9. Пояснения относительно информации, предоставляемой оценщику

3.9.1. Как правило, оценщику необходимо получить в письменном виде исходную информацию, которая будет предоставлена для целей проведения работ по оценке.

Под исходной информацией при проведении оценки подразумеваются данные и другая информация, которые используются в каждом из подходов к оценке, описанных в настоящем стандарте. Соответствующие исходные данные могут быть как фактическими, так и прогнозными.

3.9.2. Примеры фактических данных включают в себя:

- 1) цены, достигнутые по идентичным или сопоставимым активам;
- 2) фактические денежные потоки, создаваемые активами;
- 3) фактические затраты на идентичные или сопоставимые активы.

Примерами прогнозных исходных данных служат:

- 1) расчетные или прогнозируемые денежные потоки;
- 2) расчетные затраты на гипотетический актив;
- 3) воспринимаемое отношение участников рынка к риску.

3.9.3. Характер и источник исходных данных должен соответствовать базе оценки, выбор которой, в свою очередь, зависит от цели оценки. Например, для получения показателя *рыночной стоимости* могут применяться различные подходы и методы — при условии, что в них используются взятые с рынка исходные данные. В *сравнительном подходе*, по определению, используются именно рыночные данные. Для получения показателя *рыночной стоимости доходный подход* должен применяться с использованием таких исходных данных и допущений, принятых участниками рынка. Использование затратного подхода для получения показателя *рыночной стоимости* предусматривает определение затрат на создание актива эквивалентной полезности с учетом проведения основанного на рыночных данных анализа затрат и обесценения активов. То, какой метод или методы оценки являются наиболее уместными и целесообразными, будет зависеть от имеющихся данных и обстоятельств, связанных с рынком, на котором обращается оцениваемый актив. На основе надлежащим образом проанализированных и полученных с рынка данных, любой подход или метод способен обеспечить получение показателя *рыночной стоимости*.

3.10. Допущения и ограничивающие условия

3.10.1. Наличие допущений и ограничивающих условий при выполнении работ по оценке является общепринятой практикой, данные условия должны быть включены в отчет об оценке (см. раздел 6). Целью включения данного раздела в отчет об оценке является установление разумного и согласованного объема работ, выполняемых в рамках заказа на оценку, для того, чтобы

оценщик мог определить стоимость объекта квалифицированно и эффективно. Например, допущения и ограничивающие условия обычно содержат положение о том, что оценщик принимает предоставляемую заказчиком техническую информацию об объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.

3.10.2. Допущения и ограничивающие условия не предназначены для того, чтобы ограничивать или сокращать диапазон исследований оценщика или объем данных, необходимых для анализа. Ограничения или препятствия осуществлению оценочных работ или получению информации, доступной для анализа, могут присутствовать и быть известны оценщику в начале выполнения работ по оценке или же возникнуть в процессе оценки. Подобные ограничения или препятствия, если они могут повлиять на результат оценки, должны быть раскрыты в отчете об оценке.

3.11. Использование работы других специалистов в процессе оценки

3.11.1. В ходе выполнения работ по оценке оценщик может использовать работу другого специалиста (например, специалиста по экспертизе технического состояния строительных конструкций, автотранспортных средств, интеллектуальной собственности) для участия в процессе оценки. Специалист может быть привлечен самим оценщиком или компанией, в которой оценщик работает, или же третьей стороной, например заказчиком. Когда оценщик использует работу другого специалиста, в том числе другого оценщика, он должен указать в отчете об оценке, в какой мере работа другого специалиста использовалась в данной оценке.

3.11.2. При привлечении оценщиком или компанией, в которой работает оценщик, другого специалиста, в том числе сотрудника данной компании, оценщик должен убедиться в квалификации данного специалиста с целью получения уверенности, что последний владеет необходимыми знаниями и опытом в требуемой области. В процессе определения квалификации специалиста оценщик должен обратить внимание на следующее:

- a) уровень образования, а также профессиональные сертификаты, дипломы, лицензии или другие документы, подтверждающие компетентность специалиста в данной области.
- b) репутация и положение специалиста в среде его конкурентов и других сотрудников, занятых в аналогичной сфере.
- c) навыки специалиста и его понимание концепции оценки, требований, которым необходимо соответствовать при выполнении конкретной работы, знание сопутствующих законов, постановлений Правительства и стандартов.
- d) опыт специалиста в данном виде работ по оценке.
- e) уровень знаний и опыта специалиста на рынке, к которому относится оцениваемый актив или обязательство.

3.11.3. Если квалификация привлекаемого специалиста признается достаточной, оценщик может использовать его работу в процессе оценки. Оценщик не должен привлекать к работам специалиста, в квалификации которого он не уверен.

4. Задание на оценку

4.1. Существует множество видов назначений оценки. Стандарты предназначены для применения в широком спектре заданий на оценку, включая экспертизу оценки. Оценщик должен проводить оценку строго в соответствии с обозначенной целью, а ее получатель должен иметь представление о характере предоставляемой услуги и обо всех ограничениях, которые могут быть применены к оценке.

4.2. Задание на оценку должно быть подготовлено и подтверждено в письменной форме, раскрывающей изложенные ниже положения. Для некоторых классов активов или их применения могут быть предусмотрены отступления от данного стандарта, также должны рассматриваться дополнительные требования при подготовке задания на оценку. Данные требования изложены в соответствующих стандартах по активам или в применениях оценки.

4.3. Основные требования к заданию на оценку.

а) Идентификационные данные и статус оценщика

(i) идентификационные данные оценщика в соответствии с Требованиями к форме и содержанию отчета об оценке.

(ii) наличие или отсутствие у оценщика какой-либо существенной причастности к объекту оценки или стороне, являющейся заказчиком оценки;

(iii) тот факт, что оценщик достаточно компетентен для проведения оценки.

Если оценщику потребуется существенная помощь третьих лиц при выполнении любой из частей задания, в задании на оценку необходимо согласовать и отразить характер такой помощи, а также степень ее влияния на результат оценки.

(b) Идентификационные данные заказчика и любых других предполагаемых пользователей оценки. Подтверждение информации о лицах, в интересах которых производится оценка, является важным моментом в процессе определения формы и содержания отчета об оценке и гарантирует, что отчет будет содержать информацию, необходимую для удовлетворения их нужд.

с). В задании на оценку должны быть согласованы и отражены любые ограничения в отношении круга лиц, которые смогут полагаться на оценку.

4.4. *Цель оценки.* В задании на оценку должна быть четко сформулирована цель, в соответствии с которой проводится оценка. Например, оценка, необходимая для обеспечения кредита, оценка для целей передачи акций или для обеспечения эмиссии акций. Цель оценки будет определять базу оценки. Результат оценки не может быть использован вне контекста или в иных целях, не предусмотренных в задании на оценку.

4.5. *Определение актива или обязательства, подлежащего оценке.* Возможно, потребуется оговорка о различии между самим активом и экономическим интересом или юридическим правом на использование этого актива.

4.5.1. Если оценке подлежит актив, который используется в сочетании с другими активами, то необходимо уточнить, будут ли данные активы включены в оценку, исключены из рассмотрения, но считаться доступными,

или исключены из рассмотрения и считаться недоступными.

4.6. *База оценки.* База оценки должна соответствовать цели оценки. Необходимо указать источник определения любой применяемой базы оценки или обосновать выбранную базу. Это требование относится и к экспертизе отчета. Признаваемые в МСО базы оценки определяются и рассматриваются в «Принципах МСО», но могут применяться и другие базы. Также может потребоваться уточнить, в какой валюте будет предоставляться результат оценки.

4.7. *Дата оценки.* Дата оценки может отличаться от даты утверждения отчета, от даты проведения и завершения оценки. При необходимости все перечисленные даты должны быть четко установлены.

4.8. *Объем проводимых исследований.* В задании на оценку должны быть изложены любые предусматриваемые ограничения в отношении осмотра объекта, проведения запросов и анализа с целью оценки.

4.8.1. Если по причине ограничений на объем проводимых работ значимая информация оказывается недоступной, но оценочное задание все же было принято, то в задании на оценку должны быть зафиксированы соответствующие ограничения и необходимые для их преодоления допущения или *специальные допущения*.

4.9. *Характер и источники информации, на которой будет основываться оценка.* Следует согласовать и отметить в задании на оценку характер и источники любой значимой информации, которая будет положена в основу оценки.

4.10. *Допущения и специальные допущения.* Следует фиксировать все допущения и специальные допущения, которые должны быть сделаны в процессе проведения оценки и составления отчета. Допущения представляют собой обстоятельства, которые будет разумно принять в качестве фактов в рамках соответствующего оценочного задания без проведения конкретных проверок или исследований. Это обстоятельства, заявления о которых будет достаточным для их признания при интерпретации оценки.

4.10.1 *Специальное допущение* — это допущение, в котором предполагаются факты, отличающиеся от реальных фактов, существующих на дату оценки, или которое не было бы сделано в сделке на *дату оценки* типичным участником рынка.

4.10.2. *Специальные допущения* часто используются для иллюстрации влияния изменения обстоятельств на стоимость. К примерам *специальных допущений* относятся следующие допущения:

- 1) проектируемое здание было фактически завершено строительством на дату оценки;
- 2) имеется определенный контракт, который на самом деле не был заключен на дату оценки;
- 3) финансовый инструмент оценивается с помощью кривой доходности, отличающейся от той, которую использовали бы участники рынка.

4.10.3. Должны использоваться только такие допущения и *специальные*

допущения, которые представляются разумными и соответствующими цели проведения оценки.

4.11. Ограничения на использование, распространение или публикацию отчета. Если представляется необходимым или желательным ограничить круг лиц, которые смогут использовать оценку или полагаться на нее, то задание на оценку должно включать соответствующие оговорки. Если установлены обстоятельства, которые, скорее всего, приведут к ограничению использования результатов оценки, об этом также следует заявить в задании на оценку.

4.12. Подтверждение того, что оценка будет проводиться в соответствии с действующими стандартами. Хотя подтверждение соответствия стандартам является необходимым требованием, могут возникнуть ситуации, при которых цель оценки потребует отступления от действующих стандартов. В задании на оценку оценщик обязан определить любые такие отступления и обосновать их правомерность. Отступление от стандартов может быть оправданным только в том случае, если оно не будет приводить к вводящим в заблуждение оценкам.

4.13. Задание на оценку должно включать подтверждение формата предоставляемого отчета. Если из отчета предполагается исключить какие-либо содержательные элементы, которые предусматриваются в Требованиях к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501, , то необходимо будет дать ссылку на соответствующие элементы.

4.14. Изменения в задании на оценку. Возможно, некоторые из указанных выше вопросов не смогут быть сформулированы до того, как начнется проведение самой оценки, или же в процессе проведения оценки может возникнуть необходимость внести изменения в задание на оценку, например, когда становится доступной дополнительная информация или возникают проблемы, требующие дальнейшего изучения. Требования к заданию на оценку могут излагаться либо в одном документе, согласованном в начале оценки, или же формулироваться в ряде документов, подготавливаемых в процессе выполнения задания, при условии, что все требования будут задокументированы к моменту завершения оценки и оформления отчета.

5. Осуществление процесса оценки

5.1. Типы работ по оценке и экспертизе оценки

5.1.1. В соответствии с договоренностью с заказчиком (см. подраздел 3.4), устанавливается объем работ по оценке или экспертизе об оценке, а также тип оценочных работ, которые будут выполнены.

При составлении отчета об оценке, оценщик должен:

- проанализировать оцениваемый объект;
- выбрать и применить подходы к оценке и методы оценки;
- подготовить отчет об оценке;
- подготовить и вести соответствующую документацию (архив).

Приведенный выше перечень, и некоторые другие требования и рекомендации настоящих Стандартов и Правил предполагают последовательный процесс оценки. Однако определение стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, корректировки и анализа информации, поэтому последовательность выполнения оценочных процедур может быть реализована оценщиком в любом порядке, в зависимости от конкретного задания на оценку и соответствующего стандарта оценки.

5.2.1. При составлении отчета по результатам экспертизы об оценке, в таком отчете должно быть указано, как минимум, следующее:

- a) объем проведенного анализа, включая элементы, отмеченные в п.4 «Задание на оценку, в той степени, в которой каждый из них был применен к заданию;
- b) рецензируемый отчет об оценке и исходные данные, а также допущения, на которых была основана эта оценка;
- c) заключения эксперта по анализу работы, включая обоснования;
- d) дата составления отчета

5.2. Анализ объекта оценки

5.2.1. Анализ объекта оценки помогает оценщику в рассмотрении, определении и применении различных подходов и методов оценки. Характер и масштаб данных, необходимых и доступных для осуществления анализа, зависит, как минимум, от следующих факторов:

- a) свойства оцениваемого объекта;
- b) назначение оценки;
- c) применяемый стандарт стоимости;
- d) принципы определения стоимости;
- e) допущения и ограничивающие условия;
- f) действующие законы, постановления Правительства и профессиональные стандарты.

5.2.2. В процессе анализа объекта оценки оценщик должен рассмотреть как финансовую, так и нефинансовую (техническую, экономическую и правовую) информацию. Вид, значение и возможность получения такой информации варьируются в зависимости от объекта оценки и остаются в компетенции и на ответственности оценщика.

a) Нефинансовая информация. В соответствии с заданием на оценку, оценщику необходимо собрать нефинансовую информацию из внутренних и внешних источников в достаточном объеме для четкого понимания свойств объекта оценки, в том числе:

- (i) происхождение и история развития объекта оценки;
- (ii) структура объекта;
- (iii) постав оцениваемых прав и документов, подтверждающих данные права;
- (iv) обременения (в том числе, культурно-исторические) объекта и сервитуты;
- (v) ограничения (например, градостроительные) использования объекта оценки;
- (vi) технические характеристики объекта оценки;

(vii) разобраться в других вопросах, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки, например: соглашения между собственниками объекта оценки, текущие договора использования (аренды), лицензионные договора, ограничения и другие договорные обязательства, затрагивающие интересы собственников и объект оценки.

б) Финансовая информация. Оценщику следует получить и проанализировать имеющуюся в наличии соответствующую финансовую информацию по оцениваемому объекту, в том числе:

(i) ретроспективную финансовую информацию, включая годовые расходы по статьям затрат, основные показатели коммерческого использования объекта, за определенное количество лет;

(ii) прогнозируемую финансовую информацию, например, предполагаемые показатели коммерческого использования, эксплуатационных затрат и отчислений на замещение короткоживущих элементов;

В случае необходимости использования прогнозной финансовой информации в процессе оценки оценщик должен тщательно с ней ознакомиться, чтобы убедиться в том, что она подходит для целей проведения оценочных процедур.

5.2.3. При оценке предприятий и крупных объектов недвижимости для целей кредитования дополнительно проводится:

1) обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;

2) обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества;

3) отраслевой обзор (составляется в случае, если оценивается недвижимость, входящая в состав комплекса имущества, на основе которого организовано производство определенных товаров (услуг)).

5.3. Подходы к оценке и методы оценки

5.3.1. Проведение оценочного анализа предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить (или обосновать отказ от их использования). Все они основаны на экономических принципах ценового равновесия, ожидания выгоды или замещения. Основными подходами к оценке являются:

1) сравнительный подход;

2) доходный подход;

3) затратный подход.

5.3.2. Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Ни один из методов не подойдет для применения во всех возможных ситуациях. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

5.3.3. При выборе подходов требуется учитывать, как минимум, следующее:

- а) соответствующую базу оценки, выбор которой зависит от условий и цели оценочного задания;
- б) относительные сильные и слабые стороны возможных подходов и методов;
- в) целесообразность каждого метода с учетом характера актива и подходов или методов, которыми пользуются участники соответствующего рынка;
- г) наличие достоверной информации, необходимой для применения метода (методов).

5.3.4. Для получения показателя стоимости оценщик может использовать более чем один подход или метод оценки, особенно в тех обстоятельствах, когда недостаток фактических или наблюдаемых данных означает невозможность выработки надежного заключения о стоимости на основе одного метода. При использовании более чем одного подхода или метода получаемые показатели стоимости должны быть проанализированы и согласованы в целях выработки итогового заключения о стоимости.

Общее руководство по использованию указанных выше подходов приводится в п.п.5.4 – 5.5. Подробные указания по отдельным подходам к оценке и методам оценки, а также выбору соответствующего метода для конкретных целей находятся за рамками данных Стандартов и Правил.

5.4. Сравнительный подход.

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

5.4.2. В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен по сделкам с идентичными или аналогичными активами, которые недавно произошли на рынке. Если наблюдается недостаточное количество недавних сделок, также может оказаться целесообразным рассмотреть цены предложения по идентичным или схожим активам, которые были выставлены на продажу, при условии, что уместность такой информации четко определена и была подвергнута критическому анализу. Для отражения различий между условиями фактической сделки и допущениями, лежащими в основе используемой *базы оценки*, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, оценщику необходимо ввести в ценовую информацию по некоторым сделкам определенные поправки. Также могут наблюдаться различия между оцениваемым активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик.

5.4.3. Оценщику следует применять сравнительный подход и придавать ему вес при наличии следующих обстоятельств:

- а) рассматриваемый актив недавно был продан в сделке, которую можно принимать во внимание в соответствии с применяемой базой оценки;
- б) рассматриваемый актив или по существу аналогичные активы активно обращаются на рынке;
- в) существуют часто совершаемые и/или недавно наблюдавшиеся сделки с аналогичными «по существу» активами.

5.4.4. В сравнительном подходе оценщик может пользоваться рыночными

мультипликаторами, которые получает из выборки сопоставимых объектов, каждый из которых характеризуется своим значением мультипликатора. Выбор оценщиком надлежащего мультипликатора из имеющегося диапазона значений потребует обоснования, принимающего во внимание качественные и количественные факторы.

Основным методом сравнительного подхода является метод сопоставимых сделок или метод индикативных сделок, в целях получения показателя стоимости оценщик пользуется информацией о сделках с активами, подобными или аналогичными оцениваемому активу;

5.4.5. Оценщик определяет следующие важные этапы при использовании метода сопоставимых сделок:

- а) определение единиц сравнения, которыми пользуются участники на соответствующем рынке;
- б) проведение последовательного сравнительного анализа качественных и количественных сходств и различий между сопоставимыми активами и оцениваемым активом;
- в) внесение необходимых корректировок, если таковые требуются, в показатели оценки – для отражения различий между оцениваемым активом и рассматриваемыми активами;
- г) применение скорректированных показателей оценки к рассматриваемому активу;
- д) если использовалось несколько показателей оценки, согласование полученных показателей стоимости.

5.5. Доходный подход.

5.5.1. При использовании доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих доходов, например стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом которые, может принести оцениваемый объект.

5.5.2. В данном подходе оценщик анализирует доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезного использования, а показатель стоимости определяется посредством процедуры капитализации. Капитализация подразумевает преобразование доходов в сумму капитала путем применения соответствующей ставки дисконтирования. Поток доходов может быть определен в соответствии с договором или договорами или иметь недоговорную основу, например, быть в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов.

5.5.3. Оценщик использует следующие основные методы, относимые к *доходному подходу*:

- 1) метод капитализации дохода, при которой оценщик использует валовой коэффициент капитализации, или коэффициент с учетом всех рисков, применяемый к репрезентативному доходу одного периода;
- 2) метод анализ дисконтированных денежных потоков, при котором оценщик применяет ставку дисконтирования к ряду денежных потоков из будущих периодов и обеспечивает их приведение к текущей стоимости;

3) различные модели ценообразования опционов. 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;

4) метод освобождения от роялти, при котором оценщик определяет стоимость нематериальных активов исходя из стоимости гипотетических лицензионных платежей, которые будут сэкономленными благодаря владению активом, а не использованию его по лицензии от третьих лиц.

5) метод "Гринфилд", который оценщик использует 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;

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

7) и иные методы, установленные стандартами оценки

5.5.4 Доходный подход может быть также применен к оценке обязательств, при этом анализируются денежные потоки, необходимые для обслуживания обязательства до его погашения.

5.6. Затратный подход.

5.6.1. 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.

5.6.2. 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.

5.6.3. Оценщик должен учитывать, что часто по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые могут быть приобретены, или построены. Если это так, то в зависимости от требуемой *базы оценки* в затраты на

альтернативный актив оценщику может потребоваться внести те или иные корректировки.

5.6.4. При оценке стоимости *частично завершенного актива*, оценщик должен учитывать, что в затратах, как правило, понесенные в процессе создания актива до настоящего времени, а также ожидания участников в отношении стоимости имущества после его завершения, *также учитываются затраты и время, необходимые для завершения актива, и соответствующие корректировки на прибыль и риск.*

5.6.5. Оценщик использует следующие методы затратного подхода:

- 1) метод затрат замещения – показывает стоимость путем расчета затрат на аналогичный актив, предлагающий равноценную полезность;
- 2) метод затрат воспроизводства – показывает стоимость путем определения затрат на воссоздание точной копии актива;
- 3) компонентный метод – стоимость актива рассчитывают путем суммирования отдельных стоимостей его составных частей.

5.7. События после даты оценки

5.7.1. Дата (проведения) оценки – точная дата, на которую оценщик определяет стоимость оцениваемого объекта. В основном, оценщик должен принимать во внимание обстоятельства, существующие только по состоянию на дату оценки, и события, произошедшие до даты оценки.

5.7.2. Факты, которые могли бы оказать влияние на оценку, могут иметь место и после даты оценки, но до выпуска отчета об оценке. Подобные явления относятся к так называемым событиям после даты оценки. Оценщик должен принимать во внимание два типа событий после даты оценки:

- а) события, указывающие на обстоятельства, которые были известны участникам рынка по состоянию на дату оценки. В процессе оценки необходимо принимать во внимание такие события и обстоятельства;
- б) события, указывающие на обстоятельства, которые не были известны участникам рынка по состоянию на дату оценки, включая обстоятельства, возникшие после даты оценки. Выполненные работы по оценке могут не корректироваться в связи с такими событиями или обстоятельствами. Более того, обычно отчет об оценке может не содержать описание подобных событий или обстоятельств, так как оценка осуществляется по данным на конкретный момент времени – дату оценки, и события, происходящие после этой даты, не имеют отношения к стоимости, рассчитываемой на эту дату.

5.7.3. Однако в ситуациях, при которых оценка проводится в связи с покупкой или продажей объекта оценки и его стоимость имеет большое значения для покупателя и после даты оценки, подобные события могут быть такого рода и значимости, чтобы служить подтверждением фактов, раскрытых в отдельных разделах отчета, с целью предостережения пользователей данного отчета от введения в заблуждение. Подобное раскрытие должно четко указывать на то, что события, о которых идет речь, представлены исключительно для сведения и не влияют на определение стоимости.

5.8. Сохранение рабочих документов

5.8.1. Оценщику необходимо подготовить и вести документацию, форма и содержание которой должны удовлетворять условиям конкретного задания на оценку. Данная документация – основной архив информации, полученной и проанализированной в ходе оценочных работ, данных относительно проведенных процедур, существующих и использованных подходов и методов оценки и выводов о стоимости объекта оценки.

5.8.2. Количество, вид и содержание документации относятся к вопросам профессионального суждения оценщика. Однако он должен задокументировать, как минимум, следующее:

- 1) действия, предпринятые в соответствии с требованиями подраздела *Общие сведения по оценке* относительно использования других специалистов;
- 2) данные, собранные и проанализированные для обеспечения понимания вопросов, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки (см. подраздел *Титульный лист* раздела 6);
- 3) основания для допущений и ограничивающих условий, а также для любых ограничений или препятствий проведению работы оценщика или получению данных, необходимых для анализа (см. подраздел *Допущения и ограничивающие условия* раздела 4);
- 4) основания для любых предположений, сделанных оценщиком в процессе анализа;
- 5) основания для ограничения или отказа от применения методов одного из трех подходов (см. п.5.8);
- 6) обоснование использования оценочных методов, отличных от рассмотренных в пп.5.9-5.11;
- 7) анализ оценщиком определенных обстоятельств, возникающих после даты оценки, но до выпуска отчета об оценке, если таковые произошли (см. п. 5.7 б).

5.8.3. Оценщик должен предпринять меры для сохранения документации в течение периода времени, достаточного для нужд его практики и для удовлетворения любых действующих нормативных, правовых требований и требований других профессиональных стандартов по содержанию отчетов. Данные процедуры должны предоставить оценщику возможность получить доступ в течение всего периода хранения к любому оставшемуся документу, имеющему отношение к заданию на оценку, в электронном или любом другом виде.

6. Составление отчета об оценке

6.1. Введение.

6.1.1. Последним этапом в процессе оценки является сообщение результатов оценки заказчику и любым другим предполагаемым пользователям. Существенно, чтобы отчет об оценке содержал информацию, необходимую для правильного понимания оценки. Отчет об оценке не должен быть двусмысленным или вводить в заблуждение, он должен давать его пользователям ясное понимание проведенной оценки.

6.1.2.. Для обеспечения сопоставимости, уместности и достоверности отчет об оценке должен содержать четкую и точную характеристику задания на оценку, цели и предполагаемого использования оценки, подтверждать используемую *базу оценки* и раскрывать информацию обо всех допущениях, *специальных допущениях*, существенной неопределенности или ограничительных условиях, которые непосредственно влияют на оценку.

6.1.3. В случае выявления ошибок в отчете об оценке производится перевыпуск отчета об оценке. При внесении изменений и/или дополнений оценщиком в отчет номер и дата отчета остаются неизменными.

6.1.4. Настоящий стандарт и правила распространяется на все виды отчетов об оценке, как на бумажных носителях, так и передаваемые в электронном виде. В отношении некоторых классов активов или применений могут предусматриваться отклонения от данного стандарта или дополнительные отчетные требования. Они рассматриваются в соответствующих стандартах по оценке активов или технических информационных документах.

6.2. Содержание отчета

6.2.1. Целесообразная степень детализации отчета об оценке будет определяться целью оценки, сложностью оцениваемого актива и потребностями пользователей отчета. Формат отчета, а также любые отступления от требований к содержанию отчетов об оценке, предусматриваемых настоящим стандартом, должны согласовываться при подготовке задания на оценку и быть зафиксированы в нем.

6.2.2. Все отчеты об оценке должны раскрывать перечисленные ниже вопросы. Пункты (6.3 – 6.5) из этого списка относятся к вопросам, которые должны быть согласованы в рамках задания на оценку (см. МСО 101 «Задание на оценку»). Рекомендуется, чтобы отчеты об оценке содержали ссылки на соответствующие задания на оценку.

6.3. Идентификационные данные и статус оценщика

6.3.1. Оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков. Субъектами оценочной деятельности признаются оценщики и юридические лица, с которыми оценщики заключили трудовой договор.

6.3.2. Отчет должен быть подписан физическим лицом или представителем фирмы, которые принимают на себя ответственность за проведение оценки.

6.3.3. Если оценщик получал существенную помощь третьих лиц при выполнении любой из частей задания, характер такой помощи и ее влияние на конечный результат должны быть отражены в отчете.

6.4. *Идентификационные данные заказчика и любых других предполагаемых пользователей.* Следует привести информацию о лице, заказавшем оценку, и сведения о всех прочих лицах, которые, как планируется, будут использовать оценку (см. также пункт 7.2 ниже).

6.5 *Цель оценки.* Цель оценки должна быть четко сформулирована.

6.6 *Определение оцениваемого актива или обязательства*

6.6.1. Возможно, потребуется оговорка о различии между самим активом и экономическим интересом или юридическим правом на использование этого актива.

Если оценке подлежит актив, который используется в сочетании с другими активами, то необходимо уточнить, были ли данные активы включены в оценку, исключены из рассмотрения, но предполагаются доступными, или исключены из рассмотрения и предполагаются недоступными.

6.7. *Дата оценки.* Дата оценки определяется как число, на которое произведена оценка стоимости имущества. Она может отличаться от даты составления отчета либо от даты проведения или завершения анализа. Когда это необходимо, в отчете должно быть оговорено четкое различие между этими датами. Это требование не распространяется на экспертизу отчетов. Эксперт обязан прокомментировать дату оценки в экспертном заключении по проверяемому отчету.

6.8. *Объем проводимых исследований.* В отчете оценщик должен разъясняться объем проведенных исследований, в частности, отмечаться ограничения в отношении этих исследований, которые были предусмотрены в задании на оценку.

6.9. *Характер и источники использованной информации.* Оценщик должен отметить характер и источник любой значимой информации, на которой основывалась оценка, но в отношении, которой оценщиком не проводилось конкретных проверок.

6.10. *Допущения и специальные допущения.* Оценщик должен четко указать все допущения и любые специальные допущения.

6.11. *Ограничения на использование, распространение и публикацию.* Когда необходимо или желательно ограничить использование оценки или круг лиц, которые могут на нее полагаться, оценщик должен включить в отчет соответствующие формулировки.

6.12. *Подтверждение того, что оценка была проведена в соответствии со стандартами.* Хотя подтверждение соответствия является необходимым требованием, могут возникнуть ситуации, при которых цель оценки потребует отступления от стандартов. В отчете оценщику следует определить любые сделанные отступления и обосновать их правомерность. Отступление не будет оправданным, если оно приведет вводящим в заблуждение оценкам.

6.13. *Подход к оценке и его обоснование*

6.13.1. Для формирования правильного представления о результате оценки в отчете об оценке должны определяться использованный подход или подходы и ключевые входные переменные, а также приведены основные суждения, лежащие в основе полученных выводов.

6.13.2. Это требование не действует, если в задании на оценку было согласовано и зафиксировано, что должен быть предоставлен такой отчет об оценке, который не содержит обоснований или иной подкрепляющей информации.

6.13.3. В экспертизе отчете должны быть указаны выводы эксперта о

правомерности применения принятых оценщиком подходов.

6.14. *Результат оценки или оценок.* Результат оценки, представленный в отчете, должен выражаться в тенге.

6.15. Дата составления отчета об оценке должна быть указана дата, на которую составляется отчет. Она может отличаться от *даты оценки* (см. пункт 6.8 выше).

7. Содержание отчета об оценке

7.1. Отчет об оценке по форме и содержанию должен соответствовать «Требованиям к форме и содержанию отчета об оценке» и включать следующие разделы части:

- 1) титульный лист;
- 2) содержание отчета;
- 3) Раздел 1. «Общие сведения об отчете»;
- 4) Раздел 2. «Общая информация и описание объекта оценки»;
- 5) Раздел 3. «Расчетная часть отчета»;
- 6) Раздел 4. «Заключительная часть»;
- 7) «Приложения к отчету».

7.2. *Титульный лист.* На титульном листе отчета рекомендуется указывать наименование отчета, номер отчета, дата составления отчета, наименование и адрес оцениваемого объекта, дату оценки; цель оценки; назначение оценки, вид определяемой стоимости; полное наименование или фамилию, имя, отчество (при его наличии) заказчика, его фактическое местонахождение или юридический адрес, индивидуальный идентификационный номер и (или) бизнес-идентификационный номер; фамилию, имя, отчество (при его наличии) оценщика, наименование палаты оценщиков, членом которой он является; фамилию, имя, отчество (при его наличии) руководителя и наименование юридического лица (в случае заключения оценщиком трудового договора с юридическим лицом);

7.3. *Содержание отчета* отражает включенные в его состав разделы (подразделы) с указанием страниц.

7.4. *Общие сведения об оценке*

7.4.1. Данный раздел должен предоставлять общее описание задания на оценку. Информация раздела должна быть достаточной, чтобы позволить пользователю отчета понять суть и объем задания на оценку и особенности выполняемых работ. Данный раздел может включать следующие подразделы:

1) основание для проведения оценки: номер и дата заключения договора об оценке;

2) задание на оценку с указанием наименования оцениваемого объекта, собственника объекта, местонахождения объекта, оцениваемые права, вид оценки, идентификации оцениваемого имущества и вида устанавливаемой стоимости;

3) сведения об оценщике (фамилия, имя, отчество (при его наличии), индивидуальный идентификационный номер, его местонахождение, номер и дату выдачи свидетельства о присвоении квалификации "оценщик",

наименование палаты оценщиков, членом которой он является, сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, полное наименование юридического лица, бизнес-идентификационный номер, банковские реквизиты, юридический адрес);

4) допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки;

5) перечень документов, использованных при проведении оценки: законодательство в области оценочной деятельности, перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;

б) основные термины и определения, применяемые в отчете.

7.5. Источники информации

7.5.1. В данном разделе оценщик должен раскрывать соответствующие источники информации, исследуемые или используемые любым другим образом в процессе работ по оценке. В отчете оценщик представляет перечень использованных данных с указанием их источника и перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Кроме того, в отчете должен быть представлен перечень нормативных актов и методической литературы.

7.5.2. Выбор состава применяемой при оценке информации, ее объема, источников должен осуществляться оценщиком исходя из необходимости обеспечения обоснованности и надежности получаемого результата - расчетного значения рыночной или иной стоимости объекта оценки.

7.5.3. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок их предпочтения могут быть регламентированы правилами, устанавливаемыми потенциальными пользователями отчета, а также условиями договора на оценку.

7.5.4. При оценке могут применяться следующие источники информации (по степени убывания предпочтения, если иное не предусмотрено договором):

1) нормативно-правовые и иные акты государственных и иных уполномоченных органов;

2) предусмотренные законодательством правоустанавливающие и правоудостоверяющие (выписки, свидетельства и др.) документы;

3) предусмотренная законодательством документация уполномоченных государственных организаций, а также выписки из этой документации, выданные указанными организациями;

4) официальные издания уполномоченных государственных организаций;

5) неофициальные издания специализированных организаций;

б) справки (в письменной форме) компетентных государственных организаций;

- 7) справки (в письменной форме) компетентных негосударственных организаций;
- 8) специальные издания научно-исследовательских, маркетинговых и иных организаций;
- 9) публикации в средствах массовой информации;
- 10) письменные экспертные заключения;
- 11) конфиденциальные сведения по заключенным сделкам, полученные от субъектов рынка недвижимости;
- 12) иные источники, указанные в договоре;
- 13) экспертное мнение оценщика.

7.5.5. Если финансовая и иная информация содержит отчеты, подготовленные сторонними компаниями, и сам оценщик или компания, в которой он работает, не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности представленной информации, оценщик должен указать на это, как и на тот факт, что он не несет ответственности за предоставленную ему финансовую информацию.

7.5.6. Если финансовая или иная информация, использованная в процессе оценки, была получена из документов, подготовленных собственником, оценщик должен:

- 1) идентифицировать такие документы;
- 2) указать, что в процессе оценки он не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности данной информации и ответственности за ее достоверность не несет.

7.6. Описание объекта оценки

7.6.1. Оценщик должен включать информацию, исчерпывающе и однозначно характеризующую качественные и количественные характеристики объекта оценки и окружающей его среды, существенно влияющие на величину оцениваемого показателя. Как правило, эта информация должна включать:

- 1) состав объекта оценки;
- 2) назначение и текущее использование объекта оценки;
- 3) реквизиты собственника имущества и, в необходимых случаях, балансовая стоимость имущества;
- 4) юридическое описание объекта - принадлежность и состав прав на объект оценки. При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке - как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости;
- 5) указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной «престижностью» владения объектом;
- б) описание вида оцениваемых прав на объект оценки с указанием обременений и ограничений.

7.6.2. Конкретный перечень рассматриваемых показателей зависит от типа оцениваемого объекта и может быть существенно дополнен или изменен оценщиком.

7.7. Анализ рынка

7.7.1. Стоимость оцениваемого актива оценщик определяет исходя из текущей рыночной ситуации, которая формирует спрос и предложение. Поэтому в отчете об оценке должен быть представлен анализ всех тех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину стоимости.

7.7.2. При оценке предприятий и крупных объектов недвижимости для целей кредитования оценщик дополнительно анализирует:

- 1) обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;
- 2) обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества;
- 3) отраслевой обзор (составляется в случае, если оценивается недвижимость, входящая в состав комплекса имущества, на основе которого организовано производство определенных товаров (услуг)).

7.7.3. Результатом анализа рыночной ситуации является позиционирование объекта оценки на рынке с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке, вероятном характере использования объекта.

7.8. Обоснование используемых подходов и методов оценки

7.8.1. Оценщик должен кратко определить основные особенности, преимущества и недостатки общепризнанных подходов к оценке применительно к оценке рассматриваемого объекта, указать на применение в расчетах методов всех трех подходов стоимости оцениваемого объекта и, в случае отказа от применения, привести убедительное обоснование этого отказа.

7.8.2. Для используемых подходов к оценке необходимо кратко описать методы оценки, применяемые в рамках каждого из них и кратко обосновать выбор. Для каждого из подходов (методов) в отчете должна быть описана последовательность расчета оцениваемого стоимостного показателя.

7.8.3. Данная информация, по выбору оценщика, может быть представлена в отчете как единым блоком, так сгруппирована по разделам расчетов в рамках соответствующих подходов к оценке.

7.9. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке

7.9.1 Оценщиком последовательно излагаются расчетные процедуры в рамках выбранных подходов и методов оценки (см. п.п.5.5-5.7). Изложение материала раздела должно быть достаточным для того, чтобы пользователь отчета мог, при необходимости, провести проверку исходных данных для расчетов и воспроизвести (напрямую или с помощью средств, указанных в ссылках оценщика) последовательность расчета рассматриваемого стоимостного показателя (стоимости, аренды), включая промежуточные результаты расчета.

7.9.2. Расчет оцениваемого показателя в рамках каждого из используемых подходов оценщик должен завершить формированием единой оценки (в виде конечной суммы или диапазона значений). При использовании нескольких методов оценки в рамках одного подхода оценщик должен описать и обосновать процедуру формирования единой оценки.

7.10.Обобщение результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости

7.10.1. Содержание раздела должно отражать обоснование выбора примененного оценщиком метода обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке, в итоговое значение оцениваемого стоимостного показателя.

При использовании оценщиком методов обобщения результатов, связанных с расчетом весовых коэффициентов, в разделе должны быть представлены обоснования использованных для этих процедур исходных данных, а также алгоритмов их обработки.

При привлечении экспертов для обоснования весовых коэффициентов, оценщиком должна быть представлена информация о профессиональном уровне и опыте этих экспертов и их контактная информация. Кроме того, в отчете должны быть отражены форма и результаты анкетирования экспертов, а также алгоритм обработки экспертной информации.

7.10.2. Раздел должен содержать итоговое значение оцениваемого показателя в валюте Казахстана, тенге, а также в иной валюте, оговоренной заданием на оценку.

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

Стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества"

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества" (далее – стандарт) разработан в соответствии с подпунктом 1-1) статьи 30 Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", подпунктом 16) пункта 15 Положения о Министерстве финансов Республики Казахстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 апреля 2008 года № 387 "О некоторых вопросах Министерства финансов Республики Казахстан", международными стандартами оценки и устанавливает требования к оценке стоимости, подходам и методам оценки движимого имущества.

2. Действие стандарта распространяется на оценку всех типов материального движимого имущества, в том числе на работы и услуги, относящиеся к движимому имуществу.

В целях оценки настоящий стандарт распространяется также на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего водного плавания, судов плавания "река–море", космических объектов и используется оценщиками, имеющими свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации "Оценка движимого имущества".

Данный стандарт не распространяется на оценку ценных бумаг.

Ценные бумаги оцениваются в соответствии со стандартами "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе", "Оценка финансовых инструментов".

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, устраняемые арендатором по окончании срока аренды. Их устранение не наносит недвижимости серьезного ущерба;

5) движимое имущество – 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, которое 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) внешний износ (устаревание) – 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);

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

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

18) функциональный износ (устаревание) – потеря стоимости объекта в связи с удешевлением его воспроизводства или в связи с более низкой производительностью по сравнению с новым;

19) 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.

При этом, следует учитывать, что некоторые элементы денежного потока в отдельных случаях 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 объекта оценки в коммерческих целях;

2) метод прямой капитализации дохода – 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.

6. Затратный подход 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 объекта оценки (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 приобретения, 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. После определения издержек на создание объекта оценки, то есть полной стоимости объекта оценки без учета износа и устареваний, необходимо скорректировать полученную величину с целью отражения накопленного износа движимого имущества. При этом, величина накопленного износа движимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ равен сумме затрат на текущий ремонт объекта оценки.

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 объект оценки внешних факторов. Такое устаревание выражается в снижении степени полезности имущества вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, в том числе 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.

8. 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 предложений, опубликованных в прайс-листах заводов-изготовителей, дилеров или других источниках информации о ценах предложений;

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 аналогах, 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.

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) идентифицируются имущественные права и обременения на основании представленных документов от заказчика;

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, для расчета стоимости объекта оценки доходным и затратным подходами, а также 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, в том числе 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 или отсутствие 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 вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий и допущений);
- 2) заключение договора, включающее задание на оценку;
- 3) осмотр объекта оценки;
- 4) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество);
- 5) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- 6) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 7) 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 подпунктом 1-1) статьи 30 Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", подпунктом 16) пункта 15 Положения о Министерстве финансов Республики Казахстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 апреля 2008 года № 387 "О некоторых вопросах Министерства финансов Республики 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 недвижимого имущества, (за исключением воздушных и морских судов, судов внутреннего водного плавания, судов плавания "река–море", космических объектов), в том числе на работы и услуги, относящиеся к недвижимому имуществу и используется оценщиками, имеющими свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации "Оценка недвижимого имущества".

Воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания "река–море", космические объекты оцениваются в соответствии со стандартом "Оценка стоимости движимого имущества".

3. Методы, установленные в стандарте, используются для оценки прав собственности на недвижимое имущество, расположенное на территории Республики Казахстан, в том числе прав аренды, землепользования и временного пользования земельным участком.

Оценка права недропользования относится к оценке нематериальных активов и оценивается с использованием методов, установленных в соответствующем стандарте.

4. Для целей настоящего стандарта используются следующие понятия:

1) незавершенное строительство – объект строительства, не принятый в установленном порядке заказчиком для ввода в эксплуатацию и не используемый по назначению (проживание, оказание услуг, выпуск продукции, получение прибыли и другие виды эксплуатации);

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

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

4) здание – искусственное строение, с подземной частью при ее наличии, 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;

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

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

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

8) 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;

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

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

11) 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;

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

13) 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 имеет функциональное назначение, в том числе художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное;

14) действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования 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 предполагаемой прибылью производителя;

17) 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;

18) 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, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие;

19) внешний износ (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);

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

21) 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);

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

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

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

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

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

27) 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 объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

обоснование периода прогнозирования;

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

прогнозирование потенциального валового дохода:

для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа рыночной информации об аренде аналогичных объектов с целью проведения анализа условий аренды (размера ставок аренды

и типовых условий аренды аналогичных объектов) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в том числе 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;

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 дисконтирования 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 (если терминальная стоимость была рассчитана).

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества 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 объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

7. Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

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 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 нецелесообразности 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 переоценке, 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 неустрашимым.

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

Неустрашимый 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.

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

методом экспертного анализа физического состояния по внешним признакам.

Функциональный износ (устаревание) подразделяется на устранимое и неустраимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустраимое 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.

Внешний износ (экономическое устаревание) недвижимости неустраим.

Внешнее (экономическое) устаревание связано с влиянием на объект оценки внешних факторов. Такое устаревание выражается в снижении степени полезности недвижимости вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на ее стоимости, вследствие ограничения прав собственности или увеличения уровня налогообложения, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип недвижимости. Степень влияния этих факторов измеряется в абсолютном или в процентном выражении.

8. Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, 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.

При проведении анализа объекты-аналоги сравнивают с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют 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, в том числе 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 соизмерение 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. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

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 соответствие ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта элементов 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.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты-аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое".

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, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, при их наличии, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

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 объектов недвижимости, физически схожих и находящихся в одном географическом районе.

Метод статистического моделирования предполагает следующую последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о ценах продаж (предложений) аналогичных объектов, анализ собранной информации на соответствие рыночной конъюктуре;

2) приведение собранной рыночной информации к сопоставимому виду и выбор уместных единиц сравнения;

3) с помощью методов статистики разрабатывается математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров;

4) рыночная стоимость единицы сравнения или объекта оценки в целом определяется по разработанной математической модели.

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

1) сравнительного анализа;

2) метод статистического моделирования;

3) развития;

4) распределения (аллокации);

5) извлечения (экстракции);

6) остаточной стоимости;

7) капитализации земельной ренты.

Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными 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 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 корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

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 распределения (аллокации) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, 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 оценки.

Метод используется при наличии информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод распределения базируется на предположении, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция, между

составными частями недвижимости, которая оказывает влияние на общую стоимость. Определив типичную зависимость соотношений у аналогичных объектов на рынке, ее пропорционально используют для расчета стоимости объекта оценки.

Метод распределения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

1) определение сопоставимых сделок или аналогичных объектов, позиционируемых на рынке;

2) расчет типичных соотношений между стоимостью земли и улучшений на ней или каких-либо других соотношений, удельных показателей, мультипликаторов, между составными частями имущества оказывающих влияние на стоимость сопоставимых объектов в целом;

3) расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе выявленных на рынке соотношений с учетом отличий объектов-аналогов от объекта оценки;

Метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, путем вычитания из общей стоимости недвижимости рыночной стоимости улучшений, стоимость улучшений может быть определена, в том числе и методами затратного подхода. При этом общая стоимость застроенного земельного участка определяется методами сравнительного подхода.

Метод используется при наличии информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

1) рассчитывается общая стоимость единого объекта недвижимости (методами сравнительного подхода);

2) рассчитывается рыночная стоимость улучшений (в том числе и методами затратного подхода);

3) рассчитывается рыночная стоимость земельного участка, как разница между общей рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и рыночной стоимостью улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Метод остаточной стоимости (метод остатка) 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 предполагаемой 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, используемые 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 методов 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, на основании представленной заказчиком информации;
- 3) идентифицируются имущественные права и обременения на основании представленных документов от заказчика;
- 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.

В отчете об оценке либо в приложениях к нему содержатся исчерпывающие сведения об использованных данных, для расчета стоимости объекта оценки доходным и затратным подходами, а также отражающие информацию о ценах объектов-аналогов: коммерческие предложения, скриншоты с указанием ссылки на источник информации и даты обращения к интернет-ресурсу.

При оценке недвижимого имущества с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, в том числе 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.

18. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных или использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов).

При этом оценщик использует любые математические методы согласования и 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 вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий);

2) заключение договора на проведение оценки;

3) осмотр объекта оценки;

4) 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);

5) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по определению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);

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

7) составление отчета об оценке.

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

Стандарт оценки "Виды стоимости"

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки "Виды стоимости" (далее – стандарт) разработан в соответствии с подпунктом 1-1) статьи 30 Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" (далее – Закон), подпунктом 16) пункта 15 Положения о Министерстве финансов Республики Казахстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 апреля 2008 года № 387 "О некоторых вопросах Министерства финансов Республики Казахстан", с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, определение рыночной и иных видов стоимости, указанных в отчете об оценке как итоговая величина. Выбор вида стоимости предшествует заключению договора на проведение оценки объекта и зависит от назначения оценки, особенностей объекта оценки, а также нормативных требований.

Глава 2. Цель и назначение оценки

2. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в договоре на оценку с учетом назначения оценки.

3. Назначение оценки – предполагаемое использование результата оценки. Назначение, для которого выполняется оценка, должно быть четко определено, поскольку важно, чтобы результаты оценки не использовались отдельно от заявленного назначения или для того назначения, для которого оценка не предназначалась. Назначение оценки оказывает влияние на используемый вид/виды стоимости.

4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная на дату 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, принудительном изъятии, страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров (в том числе в судах), принятии управленческих решений, в иных случаях, установленных законами Республики Казахстан.

Глава 3. Виды стоимости

5. Настоящий стандарт содержит следующие виды стоимости:

- рыночная;
- справедливая;

инвестиционная;
ликвидационная;
утилизационная;
прочие виды.

6. Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным 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.

7. Справедливая стоимость – расчетная денежная сумма при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

8. Инвестиционная стоимость — стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен.

9. Ликвидационная стоимость — расчетная денежная сумма, которая выручена, 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. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. Ликвидационная стоимость определяется на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга.

10. Утилизационная стоимость – расчетная денежная сумма, которая выручена за актив в конце экономического срока жизни, то есть, когда эксплуатация имущества опасна или нецелесообразна. Утилизационная стоимость определяется, как совокупность стоимостей активов, остающихся после ликвидации (демонтажа, разборки, сноса) объекта оценки за минусом затрат на предпродажную подготовку и реализацию, либо иным способом, учитывающим условия выбытия объекта оценки из владения (прекращения права собственности).

11. Прочие виды стоимости, неуказанные в настоящем стандарте, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и международными стандартами оценки. При применении прочих видов стоимости в отчете об оценке указывается источник вида стоимости и дается его определение, а задание на оценку раскрывает причину применения данного вида стоимости.

	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 подпунктом 1-1) статьи 30 Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", подпунктом 16) пункта 15 Положения о Министерстве финансов Республики Казахстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 апреля 2008 года № 387 "О некоторых вопросах Министерства финансов Республики 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, в том числе работ и услуг, кроме прав землепользования и временного пользования земельным участком и используется оценщиками, имеющими свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе".

Оценка прав землепользования и временного пользования земельным участком производится в соответствии со стандартом оценки "Оценка недвижимого имущества" оценщиками, имеющими свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации "Оценка недвижимого имущества".

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

3) 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;

4) 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;

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

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

7) исключительное право – имущественное право патентообладателя на использование объекта промышленной собственности любым способом по своему усмотрению;

8) интеллектуальная собственность – исключительное право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной творческой деятельности, полученные в результате научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, и средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров, работ или услуг;

9) 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);

10) 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;

11) 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);

12) 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);

13) 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;

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

15) 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);

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

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

18) объекты промышленной собственности – изобретения, промышленные образцы, полезные модели, селекционные достижения, товарные знаки, знаки обслуживания, наименования мест происхождения товаров, фирменные наименования;

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

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

22) функциональный износ (устаревание) – потеря стоимости в результате несоответствия функциональных, технических и других характеристик потребительского свойства современным требованиям рынка;

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);

24) экономический износ (устаревание) – уменьшение полезности объекта оценки в результате изменения внешних факторов, определяющих

экономические характеристики объекта, в том числе изменения рыночных условий, локального изменения финансовых и законодательных условий.

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, кроме частичных прав на земельные участки (аренду);

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 образовалась, 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 (пять) 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 откладывает патент и не подвергается 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 приобретаются в собственность или наем.

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 и экономический износ (устаревание);

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.

Рассчитывается величина функционального и экономического износа (устаревания).

10. В сравнительном подходе стоимость нематериального актива определяется на основе рыночных данных, в том числе 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 распределения (аллокации) – способ косвенного сравнения.

Метод распределения (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 генерируют 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. Примеры таких выгод – 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, нематериальных и денежных 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 подпунктом 1-1) статьи 30 Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", подпунктом 16) пункта 15 Положения о Министерстве финансов Республики Казахстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 апреля 2008 года № 387 "О некоторых вопросах Министерства финансов Республики 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. Используется оценщиками, имеющими свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов, оценка 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, в зависимости от цели оценки, разное. 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 формируется на собственный капитал или на 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) 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, по данным финансовой отчетности;

11) капитальные затраты – затраты (инвестиции), направленные на создание основных средств предприятия и (или) направленные 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 отделимы от бизнеса, то есть способны функционировать и генерировать доход независимо друг от друга, соответствующие активы и обязательства оцениваются по отдельности, а не на основе распределения стоимости всего бизнеса. Прежде чем приступать 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 (бизнес-линии) в рамках предприятия или оценкой конкретных активов или обязательств.

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

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 применяется когда:

- 1) прибыль и (или) денежный поток достоверно не определяются, 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 действуют в той же отрасли экономики, что и оцениваемое предприятие;

предприятия-аналоги сопоставимы.

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

Оценщик использует 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 или долей в уставном капитале аналогичных 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 ожидание 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 условии соответствия используемой ставки капитализации или дисконтирования применяемому типу доходов или денежного потока.

33. Прогнозирование изменений объемов производства (оказания услуг) в том числе, базируется на данных прогнозов руководства предприятия, если таковые имеются. 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 описывает выбор той или иной модели.

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

38. Исключен приказом Министра финансов РК от 22.04.2024 № 227 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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
--	---

Стандарт оценки "Оценка финансовых инструментов"

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки "Оценка финансовых инструментов (далее – стандарт) разработан в соответствии с подпунктом 1-1) статьи 30 Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", подпунктом 16) пункта 15 Положения о Министерстве финансов Республики Казахстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 апреля 2008 года № 387 "О некоторых вопросах Министерства финансов Республики 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 долевыми и долговыми инструментами 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 включаются 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.

12. Методы затратного подхода. Затратный подход для оценки финансовых инструментов реализуется 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. Необходимость корректировать цены отсутствует, если сравниваемые активы идентичны, даты сделок или цен предложений близки к дате оценки и сохраняют свою актуальность и рассматриваемый пакет сопоставим, в остальных случаях вводятся необходимые корректировки, значение которых доказывается.

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.