

О некоторых вопросах оценочной деятельности

Утративший силу

Постановление Правительства Республики Казахстан от 12 февраля 2013 года № 124. Утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 18 июня 2015 года № 459.

Сноска. Утратило силу постановлением Правительства РК от 18.06.2015 № 459 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 и пунктом 1 статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемые требования к форме и содержанию отчет об оценке .
2. Утвердить прилагаемые стандарты оценки:
 - 1) "Оценка стоимости движимого имущества";
 - 2) "Оценка стоимости недвижимого имущества";
 - 3) "Базы и типы стоимости";
 - 4) "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов";
 - 5) "Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд".

3. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня первого официального опубликования.

Премьер-Министр
Республики Казахстан

С. Ахметов

Утверждены
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 12 февраля 2013 года № 124

Требования к форме и содержанию отчета об оценке

1. Общие положения

1. Настоящие требования к форме и содержанию отчета об оценке (далее - требования) разработаны на основании Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" (далее - Закон) с

использованием международных стандартов оценки и устанавливают требования к форме и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетов.

2. Настоящие требования являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Республики Казахстан.

3. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки и представляет собой документ, составленный в соответствии с Законом, настоящими Требованиями, международными стандартами и стандартами оценочной деятельности.

4. Заказчик отчета - собственник объекта оценки или иные лица, имеющие документально подтвержденные основания на заключение договора об оценке, а также в установленных законодательством случаях суд или уполномоченный орган.

2. Требования к содержанию отчета об оценке

5. Вне зависимости от вида объекта оценки отчет об оценке содержит следующие обязательные разделы и части:

- 1) титульный лист;
- 2) сопроводительное письмо (по согласованию с заказчиком);
- 3) содержание отчета;
- 4) список оценщиков с указанием квалификационных характеристик;
- 5) общие сведения об отчете;
- 6) общие сведения и описание объекта оценки;
- 7) расчетную часть отчета;
- 8) заключительную часть отчета;
- 9) приложения.

Части отчета, перечисленные в подпунктах 1)-6) настоящего пункта, не могут занимать более половины содержания отчета, не считая его приложений.

6. Титульный лист содержит:

- 1) наименование отчета;
- 2) номер отчета;
- 3) дату составления отчета;
- 4) наименование и местонахождение объекта;
- 5) дату оценки;
- 6) номер и дату заключения договора об оценке;
- 7) вид (тип) определяемой стоимости;

8) полное наименование или фамилию, имя, отчество заказчика, его местонахождение, банковские реквизиты;

9) полное наименование или фамилию, имя, отчество оценщика, его местонахождение, банковские реквизиты, наименование Палаты оценщиков, членом которой является оценщик;

10) заверенные печатью при наличии фамилию, имя, отчество и подпись лица, утверждающего отчет.

7. В сопроводительном письме содержатся:

1) цель и назначение оценки;

2) общая информация, идентифицирующая объект оценки;

3) использованные для отчета подходы и методы оценки;

4) итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

9. Список оценщиков с указанием квалификационных характеристик.

10. Общие сведения об отчете:

1) задание на оценку:

оцениваемый объект;

собственник объекта;

местонахождение объекта;

оцениваемые права;

цель оценки;

вид оценки (инициативная или обязательная);

назначение оценки (для чего оценивается объект) и любое предполагаемое с этим ограничение;

дата оценки (число или промежуток времени, в течение которого действительна оценка) и дата отчета;

идентификация оцениваемого имущества (движимое, недвижимое имущество, действующее предприятие (бизнес) или другое имущество, подлежащие оценке, а также других классов имущества, включенных в оценку помимо основного объекта);

идентификация имущественных прав (частная или государственная собственность, индивидуальное предпринимательство, юридическое лицо или частичные права, например, аренда);

определение базы и типа устанавливаемой стоимости;

2) квалификационные характеристики оценщика:

сведения о лицензии оценщика - физического лица (индивидуального предпринимателя);

сведения о лицензии оценщика - юридического лица, если оценка выполняется оценочной компанией;

сведения о страховании гражданско-правовой ответственности оценщика при наличии;

3) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

4) перечень документов, использованных при оценке:

нормативные правовые акты, используемые для оценки;

стандарты оценки;

перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;

перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;

5) основные термины и определения, применяемые в отчете.

11. Общие сведения и описание объекта оценки:

дата осмотра объекта оценки;

характеристика и состояние объекта;

состав объекта;

назначение и текущее использование объекта оценки;

описание местоположения объекта оценки;

описание основных характеристик оцениваемого объекта, состав которых устанавливается в соответствующих стандартах;

при оценке предприятий и крупных объектов недвижимости для целей кредитования дополнительно указываются:

обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;

обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества;

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

12. Расчетная часть отчета содержит:

1) методологию оценки:

краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов, примененных в данном отчете;

описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов;

2) расчеты, выполненные методом затратного подхода, содержат:

расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки со ссылкой на достоверный источник информации;

расчет накопленного износа;

3) расчеты, выполненные методом рыночного подхода, содержат:
выбор сопоставимых объектов (не менее двух);

источники информации о сопоставимых объектах, в том числе:

для печатных изданий указываются наименование издания, год, номер издания, номер страницы;

для интернет-ресурсов ссылка, наименование интернет-ресурса и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке;

данные, полученные по электронной почте, распечатываются и подшиваются в бумажном варианте;

расчет скорректированного значения стоимости единицы сравнения для каждого сопоставимого объекта;

4) расчеты, выполненные методом доходного подхода, содержат:

прогнозирование денежных потоков;

расчет величины доходов и расходов;

расчет ставки дисконта и (или) ставки капитализации;

расчет терминальной (реверсионной) стоимости (в случае необходимости);

расчет рыночной стоимости;

5) раздел "Согласование результатов оценки" содержит:

обоснование метода согласования результатов оценки, основанное на анализе особенностей оцениваемого имущества и назначении оценки, в связи с которыми в качестве итоговой стоимости могут быть приняты только один результат или взвешенная величина нескольких полученных результатов оценки имущества.

13. Заключительная часть отчета содержит итоговое заключение о величине стоимости объекта.

Итоговая величина стоимости выражается в валюте Республики Казахстан (тенге) и отражена в виде цифры, округленной до тысячи тенге с письменной расшифровкой этой суммы в скобках. В соответствии с договоренностью с заказчиком итоговая оценка может быть выражена с точностью до одного тенге.

Ниже указывается, что "Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев".

Заключительная часть отчета подписывается оценщиками, участвующими в работе по оценке и составлению отчета.

14. Приложения к отчету содержат:

1) акт осмотра объекта оценки в соответствии с подпунктом 1) пункта 15 настоящего требования;

2) копию свидетельства о членстве в Палате;

- 3) фотографии объекта оценки (только для недвижимого имущества, транспорта, оборудования и другого материального имущества);
- 4) таблицы расчетов (если они имеются);
- 5) таблицы с перечнем активов предприятия и их рыночной стоимостью (при необходимости);
- 6) исходные данные в соответствии с пунктом 17 стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества".

3. Требования к форме отчета об оценке

15. Приложение к отчету об оценке содержит:

1) акт осмотра объекта оценки с указанием даты осмотра, фамилии, имени, отчества присутствующих при этом оценщика, заказчика и/или собственника имущества и заверяется личной подписью вышеуказанных лиц, за исключением, когда объектом оценки являются финансовые интересы или другие нематериальные объекты оценки, акт осмотра не требуется;

2) существенную информацию, которая:

всесторонне характеризует объект оценки, позволяя воспроизвести расчет определяемой стоимости и привести при экспертизе отчета к аналогичным результатам;

подтверждена конкретными ссылками на источник, который может быть воспроизведен на бумажном носителе и приложен к экземпляру отчета, хранящемуся в архиве оценщика в течение пяти лет;

3) краткое описание применяемых подходов и методов, на основании которых производятся расчеты стоимости согласно стандартам оценки.

16. Листы отчета об оценке, кроме титульного, нумеруются постранично, прошиваются и парафируются оценщиком, проводившим оценку, при этом допускается использование факсимиле.

Отчет, составленный оценщиком, имеющим лицензию на осуществление оценочной деятельности и являющимся индивидуальным предпринимателем, подписывается им и заверяется его личной печатью.

Отчет юридического лица, имеющего лицензию на осуществление оценочной деятельности, подписывается оценщиком (оценщиками), утверждается руководителем юридического лица и заверяется печатью.

17. В соответствии с требованием заказчика, установленным в договоре, отчет об оценке выполняется и передается заказчику в электронном виде с соблюдением следующих условий:

1) отправленный отчет хранится у оценщика в электронной базе отчетов на жестком диске и копия на лазерном диске;

2) отчет передается в формате, позволяющем надежно защитить отчет от внесенных в него изменений, кроме автора по согласованию с заказчиком;

3) в архиве вместе с экземпляром на бумажном носителе должна быть подшита распечатка файлов со сведениями об электронном адресе отправителя отчета, фамилии, имени, отчестве оператора отправившего отчет, дате, времени приема, а также информация о подтверждении получения отчета заказчиком;

4) в случае, если заказчику требуется представить отчет на электронном носителе, электронный отчет может быть представлен только при наличии у оценщика электронной подписи в соответствии с законодательством Республики Казахстан, при этом в архиве оценщика должен храниться вариант отчета на бумажном носителе с визой, что данный отчет принят заказчиком.

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 12 февраля 2013 года № 124

Стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества"

1. Общие положения

1 Настоящий стандарт оценки стоимости движимого имущества (далее - стандарт) раскрывает основные понятия и устанавливает обязательные требования к оценке движимого имущества с учетом региональных факторов, специфических условий ценообразования и отражения их в учете и отчетности в соответствии с положениями нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Стандарт разработан на основании Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" и в соответствии с международными стандартами оценки, устанавливает основные требования к методам оценки движимого имущества и обязателен для применения на территории Республики Казахстан.

3. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность.

4. Видом оценки является обязательная и инициативная оценка.

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

6. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

1) движимое имущество (движимые вещи и ценности) - это деньги, ценные бумаги и иное имущество, не относящееся к недвижимости;

2) транспортное средство - зарегистрированный на территории Республики Казахстан железнодорожный, автомобильный, морской, внутренний водный,

воздушный, городской электрический, в том числе метрополитен, а также находящийся на территории Республики Казахстан магистральный трубопроводный транспорт;

3) установки, машины и оборудование - материальные активы, которые организация держит для использования в производстве, поставках товаров или услуг, для сдачи в аренду другим или для административных целей, в том числе отдельные машины или группы машин, торговые принадлежности, улучшения арендатора и другие надлежащим образом идентифицированные категории активов;

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

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

6) офисное оборудование - мебель, компьютерная техника, средства связи и т.п.;

7) биологические активы - к движимым биологическим активам относится взрослый рабочий и продуктивный скот;

8) предметы коллекционирования - широкий термин, используемый для описания объектов, собираемых в связи с интересом, который они вызывают благодаря их редкости, новизне или уникальности. Этот термин может применяться среди прочего к произведениям искусства, старинным предметам, драгоценным камням, ювелирным изделиям, музыкальным инструментам, нумизматическим или филателистическим коллекциям, редким книгам и архивным материалам;

9) 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, которое заместит данное. Оценка стоимости оценщиком должна основываться на затратах воспроизводства или замещения данного произведения искусства с учетом природы самого замещения, то есть будет ли это замещение замещением старого объекта новым, замещением через покупку на вторичном рынке, репликацией или точной копией.

Замещение старого объекта новым - затраты на покупку такого же объекта, что и оцениваемый или, если это невозможно, то покупку схожего по природе и по состоянию объекта на розничном рынке, где выставляются новые произведения искусства.

Замещение через покупку на вторичном рынке - затраты замещения оцениваемого объекта схожим объектом в сходном состоянии на вторичном розничном рынке, где продаются предметы искусства или антиквариат.

Репликация - копия исходного (оцениваемого) объекта, которая в плане своей природы, качества и давности материалов максимально близка к оригиналу, но выполнена с применением современных методов создания.

Точная копия - идентичная копия оцениваемого оригинала, созданная из материалов, максимально близких по природе, качеству и давности, с использованием методов создания, применявшихся в период изготовления оригинала;

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

11) операционное имущество - актив, который считается необходимым для основной деятельности постоянно функционирующего предприятия;

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

13) корпоративные активы — активы, не способные независимо от других активов или групп активов производить притоки денежных средств, но при этом их балансовая стоимость не может быть полностью отнесена на генерирующую единицу (например: легковой автотранспорт, лабораторное и офисное оборудование);

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

2. Методы оценки

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

8. Методы доходного подхода - методы определения стоимости объекта движимого имущества, основанные на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем:

1) метод дисконтированных денежных потоков - определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков

в зависимости от степени риска, связанного с использованием движимого имущества в коммерческих целях;

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

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

9. Методы затратного подхода - методы определения стоимости полного воспроизводства или замещения объекта оценки за вычетом всех видов износа. Методы затратного подхода можно разделить на 2 группы:

группа 1: методы, основанные на способах прямого определения затрат, применяются для оценки стоимости транспортных средств, изготовленных собственными силами. К ним относятся:

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

2) 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, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

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

Группа 2: методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости новых транспортных средств. К ним относятся:

1) 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;

2) индексный метод, который заключается в корректировке балансовой стоимости объекта на соответствующий индекс;

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

Величина общего износа имущества равна сумме физического, функционального износа и внешнего устаревания (обесценения).

Физический износ бывает устранимый и неустранимый. Устранимый физический износ равен сумме затрат на текущий ремонт движимого имущества.

Неустранимый физический износ рассчитывается по методу эффективного возраста. Эффективный возраст определяется путем вычитания из нормативного срока экономической жизни остаточного срока, который оценщик определяет экспертным путем. Неустранимый физический износ транспортных средств и отдельных типов промышленного оборудования определяется по формулам, описанным в соответствующих стандартах.

Функциональный износ (или функциональное устаревание) - потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существуют два типа устаревания движимого имущества: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Технологическое устаревание связано с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства техники. Технологическое устаревание проявляется в первую очередь в дизайне, размерах и весе техники.

Функциональное устаревание определяется различиями в производительности и других характеристиках мощности между современной и оцениваемой техникой. Иногда функциональное устаревание связано с использованием техники не по прямому назначению, то есть нарушается принцип наилучшего и наиболее эффективного ее использования.

В общем случае функциональный износ определяется доходным подходом, путем оценки потери доходности имущества, вызванной функциональным устареванием. В случае, если потеря доходности происходит из-за недоиспользования производственной мощности имущества, то величина функционального износа рассчитывается косвенным путем с использованием коэффициента торможения (Чилтона).

Внешнее (экономическое) устаревание связано с влиянием на движимое имущество внешних факторов. Такой износ выражается в снижении степени

полезности имущества вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, например вследствие изменений в оптимальном использовании техники, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на ее стоимости, вследствие ограничения прав собственности или увеличения акцизов, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип техники. Степень влияния этих факторов должна быть измерена в абсолютном или процентном выражении. Внешнее устаревание (экономический износ) определяется доходным подходом путем оценки потери доходности имущества, вызванное внешними факторами.

10. Методы сравнительного подхода - методы, основанные на анализе сделок продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для проведения соответствующих корректировок:

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

2) метод сравнительного анализа продаж - определение стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов движимого имущества с оцениваемым объектом после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними;

3) метод статистического моделирования (метод массовой оценки) способ рассмотрения оцениваемого объекта движимого имущества как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны;

4) метод корреляционных моделей - способ оценки объекта движимого имущества, основанный на определении средневзвешенного параметра в условных единицах, характеризующего технико-экономические свойства оцениваемого объекта и связанного пропорциональной зависимостью с его стоимостью.

3. Требования к методам оценки

11. При выборе и применении методов оценки оценщик соблюдает следующие основные требования:

- 1) идентифицирует назначение оценки и вид определяемой стоимости;
- 2) обеспечивает достоверность информации, используемой при проведении оценки движимого имущества;
- 3) проводит правовой анализ, идентифицирует имущественные права и обременения;
- 4) обосновывает выбор методов оценки;

5) обеспечивает исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

4. Порядок проведения оценки

12. Определение задания при оценке:

1) идентификация оцениваемого имущества (обследование с выездом на место);

2) идентификация имущественных прав;

3) уточнение назначения (сферы использования) оценки;

4) становление базы оценки и вида стоимости;

5) согласование даты оценки;

6) определение прочих ограничивающих условий;

7) заключение договора об оценке.

14. Предварительный анализ, отбор и сбор данных:

1) сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки;

2) анализ спроса и предложения на аналогичное имущество.

13. Расчеты при применении подходов и методов оценки по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки выполняются следующими методами оценки:

1) рыночный подход;

2) доходный подход;

3) затратный подход.

14. Согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки, и определение итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик исходит из своего суждения при определении относительного веса, который следует придавать каждой из расчетных величин стоимости, полученных в процессе оценки. При наличии такого требования оценщик представляет обоснование и оправдание, как для использованных методов оценки, так и для примененного взвешивания результатов методов, на которые он полагался при достижении вывода о стоимости.

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 12 февраля 2013 года № 124

Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества"

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки стоимости недвижимого имущества (далее - стандарт) разработан на основании Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" в соответствии с международными стандартами оценки, устанавливает основные требования к методам оценки недвижимого имущества и обязателен для применения на территории Республики Казахстан.

2. Действие настоящего стандарта распространяется на оценку следующих типов недвижимости:

1) участки земли, занятые улучшениями или незанятые земельные участки, включая земли сельскохозяйственного назначения;

2) здания и сооружения, включая внутренние инженерные сети и системы, а также оборудование, обеспечивающее функционирование оцениваемых зданий и сооружений;

3) объекты незавершенного строительства;

4) передаточные устройства;

5) многолетние насаждения.

3. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность.

4. Видом оценки является обязательная и инициативная оценка.

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

6. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

1) недвижимость - физические объекты: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также иное имущество, относящиеся к недвижимости в соответствии с законодательными актами;

2) земельное улучшение - результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, многолетних насаждений, инженерной инфраструктуры и иные виды работ, связанные с улучшениями);

3) строения - земельные улучшения, в которых расположены помещения, предназначенные для пребывания человека, размещения движимого имущества, хранения материальных ценностей, осуществления производства и иные виды;

4) сооружения - земельные улучшения, которые не принадлежат к строениям и помещениям, предназначенные для выполнения специальных технических функций (дамбы, туннели, эстакады, мосты и иные виды);

5) передаточные устройства - земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и т.п. любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи и иные виды);

6) объекты незавершенного строительства - строения, сооружения или передающие устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;

7) 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. Примерами являются - виноградники или фруктовые сады. Эти типы объектов имущества могут иметь значительные капитальные инвестиции в посадки, которые представляют собой амортизируемый актив;

8) альтернативное использование - возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются во время анализа наиболее эффективного использования объекта оценки;

9) 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;

10) тренд - индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни;

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

12) физический износ - потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями

эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

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

14) внешний (экономический) износ - потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

15) остаточный срок экономической жизни объектов оценки - срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

16) 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;

17) фактический возраст земельных улучшений - период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;

18) эффективный (действительный) возраст - возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Базируется на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от фактического возраста в большую или меньшую сторону;

19) чистый операционный доход - доход, который определяется как разность между валовым доходом и операционными затратами;

20) рентный доход (земельная рента) - доход, который может быть получен с земли как средства производства в зависимости от качества и местоположения земельного участка. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя.

2. Методы оценки

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

8. Доходный подход (подход на основе капитализации/дисконтирования дохода) как основной применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы. Применяя один из методов доходного подхода, оценщик соблюдает следующую последовательность действий:

1) провести исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости для сбора информации о ценах аналогов и величине чистого дохода, который приносят сопоставимые объекты их собственникам;

2) произвести анализ полученной информации и на его основе прогнозировать ожидаемый денежный поток на расчетный период;

3) оценить риски инвесторов в данный вид недвижимости;

4) произвести расчет ставки капитализации или дисконтирования;

5) применить один из методов капитализации доходов:

метод дисконтированных денежных потоков, если прогнозируемые доходы по годам будут существенно меняться;

метод капитализации дохода, если ожидаемые доходы будут стабильными либо стабильно изменяющимися.

9. Величину потенциального валового дохода следует рассчитывать исходя из предположения о предоставлении объекта оценки в аренду при наиболее эффективном его использовании на основании достоверной информации о величине арендной ставки и площади оцениваемого недвижимого имущества. Данные о фактическом валовом доходе рассчитываются исходя из фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта. Во время проведения оценки также учитываются типовые условия договоров аренды подобного недвижимого имущества. При этом может проводиться соответствующее корректирование во время прогнозирования размера арендной платы с целью приведения их в соответствие с типовыми условиями рынка аренды подобного недвижимого имущества.

10. Расчет необходимых затрат, связанных с приведением потребительских характеристик объекта оценки в соответствие с характеристиками подобного недвижимого имущества, доход от которого учитывался во время прогнозирования чистого операционного дохода объекта оценки, может быть учтен во время применения:

1) метода прямой капитализации дохода - путем уменьшения полученной стоимости объекта оценки на размер текущей стоимости необходимых затрат, которые необходимы для такого приведения;

2) метода дисконтирования денежного потока - путем их добавления к операционным затратам в соответствующих периодах осуществления в границах периода прогнозирования.

Во время определения объема необходимых затрат учитываются техническая возможность и экономическая целесообразность устранения признаков физического и (или) функционального износа, если другое не определено законодательством относительно порядка компенсации затрат пользователю объекта оценки. При этом в отчете приводится расчет необходимых затрат, которые учитываются во время проведения оценки.

Операционные затраты прогнозируются в ценах, которые действуют на дату оценки. В случае прогнозирования операционных затрат, учитываются затраты владельца (балансодержателя), связанные с получением валового дохода.

11. Метод прямой капитализации - определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при постоянной величине дохода в неограниченный период времени, отсутствии первоначальных инвестиций, одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) прогнозирование валового дохода на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества с целью проведения анализа условий аренды (размера арендной платы и типовых условий аренды) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

2) чистый операционный доход рассчитывается как разность между валовым доходом и операционными затратами, рентный доход - как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, которая получается на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;

3) в качестве расчетного чистого операционного дохода принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет;

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

5) расчет стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода или рентного дохода на ставку капитализации.

12. Метод капитализации по норме отдачи на капитал (метод дисконтированного наличного потока, капитализация по расчетным моделям) - определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта.

Метод дисконтирования предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- 1) обоснование периода прогнозирования;
- 2) прогнозирование валового дохода, операционных затрат и чистого операционного дохода (рентного дохода) по годам, кварталам или месяцам в границах прогнозируемого периода рекомендуется производить методом линейной регрессии на основании данных о величине чистого дохода за три года, предшествующего периода;
- 3) обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки дисконта и ее расчет;
- 4) определение текущей стоимости денежного потока как суммы текущей стоимости чистого операционного дохода (рентного дохода);
- 5) прогнозирование стоимости реверсии и расчет ее текущей стоимости;
- 6) определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

Метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В отличие от метода прямой капитализации, при котором чистый доход делится на ставку дисконта, в методе капитализации по моделям доход делится на ставку капитализации, которая может определяться разными методами.

13. Определение стоимости реверсии (терминальной стоимости) осуществляется путем применения следующих оценочных процедур:

- 1) относительно объектов оценки, срок полезного использования которых неограничен в течение периода прогнозирования, величина терминальной стоимости рассчитывается путем деления чистого дохода последнего года расчетного периода на коэффициент капитализации, который определяется по модели Гордона;
- 2) относительно объектов оценки, срок полезного использования которых исчерпывается на конец периода прогнозирования, - расчета суммы стоимости ликвидации земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком), определенных на конец периода прогнозирования.

14. Затратный подход целесообразно применять для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия,

сооружений, передающих устройств и т.п. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможны и (или) экономически целесообразны.

Во время применения затратного подхода информация, которая используется для проведения оценочных процедур, должна отвечать рыночным данным о затратах на создание этого недвижимого имущества или подобного недвижимого имущества в современных условиях с учетом дохода подрядчика.

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

16. Метод воспроизводства, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Метод замещения, как правило, применяется для определения стоимости замещения объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

17. Оценка земельных участков, которые содержат земельное улучшение, или оценка земельных улучшений с применением методов затратного подхода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования;

2) определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельных улучшений;

3) расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений;

4) определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства)

объекта оценки как разности между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенной на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования.

18. Исходными данными о физических характеристиках земельных улучшений являются:

1) технический паспорт;

2) проектно-сметная документация строительства объекта оценки в случае, если во время идентификации этого объекта не выявлено расхождений между его фактическими физическими характеристиками такой документацией;

3) документы натурных обмеров объекта оценки и документы, которые подтверждают физическое (техническое) состояние улучшений, проведенных специализированными организациями, которые согласно законодательству имеют право выполнять такие работы.

Указанные исходные данные прилагаются к отчету об оценке имущества.

19. Стоимость замещения (воспроизводства) рассчитывается с помощью следующих методов:

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

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости - определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей;

3) метод удельных показателей - способ определения восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности (койко-место, МВт, тыс. тн., ското-место и т.п.);

4) индексный метод - способ корректировки балансовой стоимости объекта на соответствующий тренд - произведение индексов изменения стоимости строительства в течение хронологического возраста недвижимости.

20. Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического, функционального и внешнего (экономического) износов:

1) физический износ бывает устранимый и неустрашимый. Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.

Неустрашимый физический износ 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 сроку экономической жизни, который принимается по установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по

официально установленным нормативам. В случае отсутствия нормативов и/или при соответствующем обосновании, физический износ может оцениваться экспертным путем по техническому состоянию конструктивного элемента на дату оценки;

2) функциональный износ бывает устранимый и неустранимый. Устранимый функциональный износ равен сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимый износ рассчитывается путем капитализации потери дохода либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости;

3) экономический износ всегда неустраним. Он оценивается путем капитализации потери дохода в связи с неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами.

Земельный участок может иметь экономическое устаревание и в редких случаях функциональный износ.

21. Сравнительный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения;

2) выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;

3) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

5) согласование полученных результатов расчета.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

передаваемые права;

условия финансирования;

условия продажи;

расходы, производимые непосредственно после покупки;

условия рынка;

местоположение;

физические характеристики;

экономические характеристики;

использование;

компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

22. Метод статистического моделирования (массовой оценки) аналогичен методу сравнительного подхода, но поправочные коэффициенты рассчитываются статистическими методами.

23. Метод соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор (ВРМ) и общий коэффициент капитализации (R).

Этапы оценки недвижимости при помощи ВРМ:

1) оценивается валовой доход оцениваемого объекта либо потенциальный, либо действительный;

2) подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;

3) вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;

4) по каждому аналогу рассчитывается ВРМ;

5) определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;

6) рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

3. Методы оценки земельных участков

24. Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации может определяться методами сравнительного анализа, развития, разнесения, извлечения, остаточной стоимости и капитализации земельной ренты. При наличии избыточного количества земли по сравнению с нормативом и возможности выделения излишнего участка, его стоимость оценивается по рыночной стоимости при условии его наиболее эффективного условия.

25. 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 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;

4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

5) согласование полученных результатов расчета.

26. 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 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.

27. В том случае, когда невозможно непосредственно применить метод сравнения продаж земельных участков, рекомендуется применять следующие методы:

1) метод распределения (аллокации) - способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение рыночной стоимости улучшений земельного участка (размещенных на нем зданий);

определение наиболее вероятного значения доли земли в рыночной стоимости застроенных земельных участков, подобных оцениваемому;

расчет рыночной стоимости земли как доли в рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с учетом коэффициента зонирования;

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

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

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

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;

определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);

чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли;

4) метод капитализации арендной платы за свободный участок. Если земельный участок способен независимо приносить ренту как свободный, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

4. Особенности оценки специфических объектов недвижимости

28. Для оценки земельных участков, которые используются как сельскохозяйственные угодья, валовой доход для определения рентного дохода рассчитывается на основании анализа динамики типового урожая сельскохозяйственных культур (согласно плодородию почв в границах земельного участка, урожайности культур в разрезе соответствующих агропроизводственных групп почв) 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.

29. Для оценки земельных участков, покрытых лесной растительностью и предназначенных для выращивания леса, рентный доход рассчитывается путем вычитания производственных затрат и прибыли производителя за период оборота рубки из валового дохода, который прогнозируется от использования лесных ресурсов.

30. Стоимость земельных участков, в границах которых расположены природные и искусственные замкнутые водоемы, используемые для

хозяйственной деятельности, определяется в порядке, установленном для проведения оценки земельных участков, содержащих земельные улучшения.

31. 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.

32. 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.

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

34. Оценка объектов исторического имущества выполняется в следующей последовательности:

идентифицируется объект оценки: определяется группа, к которой относится данный исторический объект: памятник, здание или участок;

идентифицируются права собственности;

определяется уровень регистрации исторического статуса: международный, национальный или региональный;

исследуются ограничения, установленные в связи с охраной исторического имущества;

производится оценка одним или несколькими методами, приведенными в настоящем стандарте, учитывая преимущества и ограничения, которыми обладают объекты исторического имущества.

5. Требования к методам оценки

35. При выборе и применении методов оценки оценщик соблюдает следующие основные требования:

- 1) идентифицировать назначение оценки и вид определяемой стоимости;
- 2) обеспечить достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;

3) провести правовой анализ, идентифицировать имущественные права и обременения;

4) обосновать выбор методов оценки;

5) обеспечить исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

6. Порядок проведения оценки

36. Определение задания оценки:

1) идентификация недвижимости (обследование с выездом на место);

2) идентификация имущественных прав;

3) уточнение назначения (сферы использования) оценки;

4) установление базы оценки и вида стоимости;

5) согласование даты оценки;

6) определение прочих ограничивающих условий;

7) заключение договора об оценке.

37. Предварительный анализ, отбор и сбор данных:

1) сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте недвижимости;

2) общий анализ социально-экономической и экологической обстановки в регионе, городе и на месте объекта оценки;

3) анализ спроса и предложения на аналогичное имущество;

4) анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости.

38. Расчеты при применении подходов и методов оценки по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки выполняются следующими методами оценки:

1) рыночный подход;

2) доходный подход;

3) затратный подход.

39. Три подхода к оценке независимы друг от друга и при наличии достоверной информации должны давать одну близкую по величине рыночную стоимость. Однако на практике расчетные величины стоимости, полученные в результате применения разных подходов, не равны между собой и требуют согласования результатов оценки, которое производится методом анализа иерархий либо другим приемлемым для данной оценки математическим методом. В зависимости от вида оцениваемого имущества и назначения оценки приоритеты применяемых методов могут меняться. В условиях развитого рынка более приоритетным считается рыночный подход.

Стандарт оценки "Базы и типы стоимости"

1. Общие положения

1. Настоящий государственный стандарт оценки "Базы и типы стоимости" (далее - стандарт) разработан на основании Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" с использованием международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и иных видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий стандарт является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность.

3. Видом оценки является обязательная и инициативная оценка.

4. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

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

специальная стоимость - сумма, превышающая рыночную стоимость и отражающая определенные свойства актива, имеющие ценность только для специального покупателя;

справедливая стоимость - сумма, по которой можно обменять актив или выполнить обязательство при совершении операции между осведомленными, независимыми друг от друга сторонами;

полная восстановительная стоимость объекта оценки - стоимость средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительные работы, материалы и конструкций, торговых наценок и транспортных тарифов, без учета прибыли предпринимателя и налога на добавленную стоимость;

первоначальная стоимость - стоимость фактически произведенных затрат по возведению или приобретению основных средств, включая уплаченные невозмещаемые налоги и сборы, а также затраты по доставке, монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы, непосредственно связанные с приведением актива в рабочее состояние для его использования по назначению;

инвестиционная стоимость или ценность - стоимость имущества для конкретного инвестора или класса инвесторов при установленных инвестиционных или производственных целях. Это субъективное понятие

соотносит конкретное имущество с конкретным инвестором, группой инвесторов или предприятием с определенными инвестиционными целями и/или критериями ;

ипотечная стоимость - специальная ациклическая стоимость, динамика которой не связана с фазами экономического цикла и элементами спекулятивного характера;

кадастровая стоимость — установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость недвижимости, определяемая методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения;

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

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

залоговая стоимость - сумма выдаваемого кредита под залог имущества, определяемая банком самостоятельно как доля от ипотечной стоимости имущества, определенной оценщиком;

рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, учетом износа объекта оценки. Полная стоимость воспроизводства определяется по действующим на момент оценки ценам на идентичный объект;

страховая стоимость - стоимость имущества, предусматриваемая положением контракта или страхового полиса. Предполагаемый размер страховой суммы определяется на основе результатов анализа условий договора страхования в

целом для отдельного страхового случая, группы страховых случаев, а также учета особенностей физического состояния имущества, его текущего использования, влияния внешних факторов на формирование рыночной стоимости имущества;

налоговая стоимость - стоимость, рассчитываемая на основе действующего налогового законодательства;

синергетическая стоимость - сумма, превышающая рыночную стоимость за счет сочетания двух или более имущественных интересов, когда стоимость имущественного интереса, получаемая в результате их объединения, выше, чем сумма первоначальных имущественных интересов;

ликвидационная стоимость - подвид рыночной стоимости группы активов, совместно используемых в бизнесе, предлагаемых для продажи по отдельности, обычно после закрытия бизнеса;

балансовая стоимость - сумма, по которой актив признается в бухгалтерском балансе после вычета суммы всей накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения;

терминальная (реверсионная) стоимость - рыночная стоимость оцениваемого имущества в конце расчетного периода владения (в будущем);

базы стоимости — это определенные концепции, на основе которых определяются типы стоимости. Концепции измерения стоимости различаются в зависимости от предполагаемого использования (назначения) оценки.

5. Все виды базы стоимости разделяются на два типа: рыночная база стоимости и три категории нерыночных баз стоимостей, а также применение отдельных их подвидов:

рыночная база стоимости применяется для определения наиболее вероятной стоимости имущества, по которой возможно произвести обмен на свободном и открытом рынке;

нерыночные базы стоимости основываются на соображениях экономической полезности или функциях имущества, а не на его способности быть купленным участниками рынка или эффектов необычных или нетипичных условий рынка.

6. Выбор типа стоимости предшествует заключению договора на приведение оценки имущества и зависит от назначения оценки имущества, его особенностей, а также нормативных требований. В случае, когда в нормативных правовых актах по оценке имущества, договоре на проведение оценки имущества или постановлении суда не отмечается вид стоимости, который определяется в результате оценки, то определяется рыночная стоимость.

7. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом,

а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранной базой оценки. Экономическое понятие стоимости выражает взгляд рынка на выгоды, получаемые собственником товара или пользователем услуг на дату оценки.

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

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

10. При осуществлении оценочной деятельности используются рыночная стоимость и ее подвиды, иные виды стоимости, виды стоимостей, применяемые в промежуточных расчетах и финансовой отчетности.

Рыночная стоимость и ее подвиды:

ликвидационная стоимость;
утилизационная стоимость;
терминальная (реверсионная) стоимость.

Иные виды стоимости:

инвестиционная;
справедливая;
специальная;
синергетическая;
налоговая;
ипотечная;
залоговая;
страховая;
кадастровая;
таможенная;
государственного имущества;
для изъятия земельных участков.

Виды стоимостей, применяемые в промежуточных расчетах и финансовой отчетности:

полная восстановительная стоимость;
стоимость замещения;

стоимость воспроизводства;
балансовая стоимость;
первоначальная стоимость.

2. Рыночная база стоимости

11. Концепция рыночной стоимости заключается в установлении цены, о которой участники сделки договорились, свободно действуя на открытом и конкурентном рынке. Реализация имущества происходит как на международном, так и местном рынке. Рынок включает достаточное количество покупателей и продавцов, для него также характерно ограниченное число участников рыночных отношений.

12. Рыночная стоимость имущества отражает ее наиболее эффективное использование, которое увеличивает его производительность и является возможным, юридически разрешенным и осуществимым с финансовой точки зрения. Данный факт учитывается участниками рыночных отношений при установлении предлагаемой цены.

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

14. Рыночная стоимость определяется оценщиком:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости объекта залога в том числе ипотеке;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества;
- при приватизации государственного имущества;
- при ведении исполнительного производства;
- при уступке прав требования;
- при разделе имущества;
- при передаче в доверительное управление либо аренду;
- в других, установленных законодательством случаях.

3. Категории нерыночной базы стоимости

15. Нерыночные базы стоимости делятся на три категории:

первая категория отражает выгоды конкретного одного субъекта от владения имуществом;

вторая категория баз оценки отражает цену, которая на разумных основаниях согласована между двумя или несколькими определенными сторонами при обмене активом;

третья категория устанавливает вид стоимости и методы ее оценки.

16. К первой категории относятся:

инвестиционная стоимость или ценность;

специальная стоимость.

17. Ко второй категории относятся:

справедливая стоимость;

синергетическая стоимость.

18. К третьей категории нерыночной базы стоимости относятся:

налоговая стоимость;

страховая стоимость;

ипотечная стоимость;

залоговая стоимость;

кадастровая стоимость;

таможенная стоимость.

4. Особенности применения отдельных подвидов стоимости

19. В зависимости от типа оцениваемого имущества и его фактического или предполагаемого состояния на момент оценки рыночная стоимость разделяется на подвиды:

ликвидационная стоимость;

утилизационная стоимость;

терминальная (реверсионная) стоимость.

20. В промежуточных расчетах рыночной и иной стоимости, а также финансовой отчетности применяются следующие виды стоимости:

полная восстановительная стоимость объекта оценки;

стоимость замещения;

стоимость воспроизводства;

балансовая стоимость;

первоначальная стоимость.

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 12 февраля 2013 года № 124

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

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт разработан на основании Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", в соответствии с международными стандартами оценки и устанавливает основные требования к методам оценки объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Стандарт обязателен для оценки всех видов объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов на территории Республики Казахстан.

2. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность.

3. Видом оценки является обязательная и инициативная оценка.

4. В настоящем стандарте используются следующие понятия: 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;

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;

комбинированный платеж - лицензионный платеж, который включает роялти и паушальный платеж;

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

дисконтная ставка - ставка доходности, используемая для конверсии денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость, используемая при оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности;

интеллектуальная собственность - результат интеллектуальной творческой деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, продукции физического или юридического лица, выполняемых ими работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания);

остаточный срок полезного использования объекта права интеллектуальной собственности - период, начиная с даты оценки до окончания срока полезного использования, объекта права интеллектуальной собственности;

охранные документы - предварительные патенты, инновационные патенты и патенты на изобретения, патенты на промышленные образцы, патенты на

полезные модели, селекционные достижения, свидетельства на товарные знаки или знаки обслуживания, наименования мест происхождения товаров;

лицензионный платеж - плата за предоставление прав на использование объекта права интеллектуальной собственности, которая является предметом лицензионного договора. К лицензионным платежам относятся паушальный платеж, роялти и комбинированный платеж;

лицензионный договор - договор, по которому владелец исключительного права на объект промышленной собственности (лицензиар) предоставляет другой стороне (лицензиату) право временно использовать соответствующий объект промышленной собственности определенным образом;

нематериальные активы - это неденежные активы, не имеющие физической формы, предназначенные для использования в течение длительного периода времени (более одного года) в производстве или реализации готовой продукции (товаров, работ, услуг), в административных целях и сдаче в аренду другим организациям;

нематериальное имущество - интеллектуальная собственность (патенты, торговые марки, объекты авторского права); человеческий капитал (продукты сферы услуг, овеществившиеся в знаниях, профессиональных навыках и здоровье населения); потребительский капитал (отношения с клиентами, имидж организации);

цена исполнения опциона - цена сделки, дающая право купить ("колл") или продать ("пут") в течение предусмотренного опционным контрактом срока ценную бумагу в обусловленном количестве и по заранее оговоренной цене;

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

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

мультипликатор дохода - соотношение между ценой продажи или стоимостью имущества и средним годовым доходом или его ожидаемой величиной; может основываться на валовой или чистой величине дохода;

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;

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. Действие настоящего стандарта распространяется на оценку имущественных прав на следующие объекты интеллектуальной собственности:

- 1) объекты права промышленной собственности, в том числе:
 - изобретения;
 - полезные модели;
 - промышленные образцы;
 - селекционные достижения;
 - топологии интегральных микросхем;
 - нераскрытая информация, в том числе секреты производства (ноу-хау);
 - фирменные наименования;
 - товарные знаки и знаки обслуживания;
 - наименования мест происхождения (указания происхождения) товаров;
 - другие средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров и услуг в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан;
- 2) объекты авторского права:
 - литературные произведения (книги, брошюры, статьи и др.);
 - драматические, музыкально-драматические, хореографические произведения, пантомимы и другие сценарные произведения;
 - музыкальные произведения с текстом или без текста;
 - аудиовизуальные произведения (кино-, теле-, видео-, диафильмы и другие кино- и теле-произведения);
 - произведения скульптуры, живописи, графики, литографии и другие произведения изобразительного искусства;
 - произведения прикладного искусства;
 - произведения архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства
- ;
- фотографические произведения и произведения, полученные способами, аналогичными фотографии;
- карты, планы, эскизы, иллюстрации и пластические произведения, относящиеся к географии, топографии и другим наукам;
- программы для электро-вычислительных машин;
- производные произведения (переводы, обработки, аннотации, рефераты, резюме, обзоры, инсценировки, музыкальные аранжировки и другие переработки произведений науки, литературы и искусства);

сборники произведений (энциклопедии, антологии, базы данных) и другие составные произведения, представляющие собой по подбору или расположению материалов результат творческого труда;

объекты смежных прав:

исполнений артистов-исполнителей и дирижеров, постановок режиссеров-постановщиков спектаклей (исполнения), если эти исполнения выражаются в форме, допускающей их воспроизведение и распространение с помощью технических средств;

фонограмм, то есть любых исключительно звуковых записей исполнений или иных звуков либо их отображений, за исключением звуковой записи, включенной в аудиовизуальное произведение;

сообщений передач организаций эфирного или кабельного вещания, в том числе передач, созданных самой организацией эфирного или кабельного вещания либо по ее заказу за счет средств другой организацией.

6. Нематериальный актив признается (регистрируется в учете) в качестве актива, когда:

высока вероятность того, что организация получит в будущем ожидаемые экономические выгоды, непосредственно связанные с данным активом;

можно достоверно определить стоимость актива.

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

права, вытекающие из принадлежащих патентов на изобретения;

права, вытекающие из принадлежащих патентов на промышленные образцы;

права, вытекающие из принадлежащих патентов на полезные модели;

права, вытекающие из принадлежащих свидетельств на товарные знаки;

права, вытекающие из принадлежащих патентов на новые сорта растений и пород животных;

права, вытекающие из заключенных лицензионных договоров на использование изобретений, защищенных патентами, принадлежащими другим лицам;

права, вытекающие из заключенных лицензионных договоров на использование промышленных образцов, защищенных патентами, принадлежащими другим лицам;

права, вытекающие из заключенных лицензионных договоров на использование полезных моделей, защищенных патентами, принадлежащими другим лицам;

права, вытекающие из заключенных лицензионных договоров на использование товарных знаков, защищенных свидетельствами, принадлежащими другим лицам;

исключительные права на "ноу-хау", передаваемые на основе договора о передаче "ноу-хау" и подтвержденные документами предприятий, выступающих сторонами по договору о передаче "ноу-хау";

права на принадлежащие объекты авторского права и смежных прав;

исключительные права объектов интеллектуальной собственности, не требующие подтверждения государственными документами (топологии интегральных микросхем, программ для ЭВМ, базы данных и другие объекты авторского права).

8. Финансовые интересы представляют собой нематериальные активы и могут включать:

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

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

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

9. Обязательная оценка рыночной стоимости нематериальных активов производится в следующих случаях при:

оценке активов для финансовой отчетности в соответствии со стандартами МСФО;

определении стоимости предмета залога, в том числе ипотеке;

определении стоимости имущественных вкладов в уставный капитал;

определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

определении стоимости безвозмездно полученного имущества;

страховании объектов интеллектуальной собственности и рисков правообладателей при их использовании;

определении ущерба, нанесенного правообладателю вследствие нарушения прав интеллектуальной собственности;

уступке прав на объекты интеллектуальной собственности и выдаче лицензии на их использование.

2. Методы оценки

10. Оценка объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов в зависимости от конкретного объекта, назначения оценки и наличия

достоверной информации может выполняться методами доходного, сравнительного и затратного подхода. Все три подхода являются рыночными, так как при оценке объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов используется рыночная информация.

11. Методы доходного подхода:

метод освобождения от роялти предполагает, что оцениваемый объект интеллектуальной собственности не принадлежит истинному владельцу, а предоставлен ему на лицензионной основе за определенные процентные отчисления от выручки - роялти. Условием применения метода является наличие информации, позволяющей определить ожидаемую величину выручки (валового операционного дохода), который образуется благодаря использованию в данном производстве оцениваемого объекта интеллектуальной собственности.

Метод освобождения от роялти предполагает следующую последовательность действий:

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

определение доли интеллектуальной собственности в создании валового операционного дохода с помощью стандартных значений роялти по отраслям промышленности и видам товаров и изделий, которые принимаются по данным, публикуемым в справочной литературе по оценке имущества;

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;

расчет величины средневзвешенной цены капитала;

расчет мультипликатора дохода, используя модель аннуитета, которая представляет собой функцию, зависящую от юридического срока жизни ОИС и величины средневзвешенной стоимости капитала;

расчет терминальной (реверсионной) стоимости;

расчет рыночной стоимости объекта интеллектуальной собственности методом прямой капитализации или дисконтирования денежных потоков по трем сценариям;

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.

12. Под методами дисконтирования (капитализации) преимущества в доходах понимается дополнительная прибыль, создаваемая оцениваемым нематериальным активом. Она равна разности между прибылью, полученной при использовании нематериального актива, и той прибылью, которую производитель получает от реализации продукции без использования нематериального актива. Преимущество в доходах возникает в связи с тем, что внедрение нематериального актива позволяет увеличить выручку от реализации продукции за счет повышения цены так как улучшается качество товара, происходит увеличение производительности работы и снижение себестоимости продукции. Это ежегодное преимущество в прибыли дисконтируется (капитализируется) с учетом предполагаемого периода его получения.

Для объектов оценки, приносящих равномерные будущие доходы, применяется метод прямой капитализации. Неравномерные денежные потоки дисконтируются.

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.

Метод дисконтирования (капитализации) предполагает следующую последовательность действий:

рассчитывается чистый денежный поток, создаваемый благодаря использованию нематериальных активов;

определяется ставка дисконтирования (капитализации);

для денежных потоков, продолжительность которых превышает 5 лет, рассчитывается реверсионная (терминальная) стоимость;

определяется приведенная стоимость будущих денежных потоков методом дисконтирования (капитализации);

методом экспертных оценок в зависимости от вида нематериальных активов или по данным, которые приведены в научно-методической литературе по оценке нематериальных активов, находится коэффициент, учитывающий характер производства продукции (индивидуальный, серийный, массовое производство);

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.

13. Метод остаточной стоимости применяется в следующих случаях:

если известна или точно определяется стоимость материальных активов;

если известен или определяется чистый денежный поток, генерируемый бизнесом, т.е. 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 можно получить 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:

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

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

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

Метод развития (опционный метод) предполагает следующую последовательность действий:

определяется безрисковая ставка, соответствующая времени жизни нематериальных активов;

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

рассчитывается цена исполнения,- т.е. 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;

по формулам модели Блэка-Шоулза рассчитываются аргументы функции нормального распределения;

определяются показатели кумулятивной функции стандартизованного нормального распределения;

по модели Блэка-Шоулза рассчитывается рыночная стоимость нематериальных активов.

15. Методы затратного подхода:

метод фактических затрат:

в основу затратного подхода 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, постановки на балансовый учет и в качестве ориентира для оценки другими методами, т.е. определения минимальной цены лицензии. Стоимость прав на интеллектуальную собственность не может быть ниже затрат на ее создание или приобретение.

Метод затратного подхода применяется, как правило, для определения балансовой (бухгалтерской) стоимости объектов интеллектуальной собственности.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

рассчитывается функциональный (моральный) износ оцениваемого объекта;

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

16. 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 на:

приобретение имущественных прав;

освоение в производстве товаров с использованием интеллектуальной собственности;

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 на:

поисковые работы и разработку темы;

создание экспериментальных образцов;

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

уплату патентных пошлин (поддержание патента в силе);

создание конструкторско-технической, технологической, проектной документации;

составление и утверждение отчета.

Полные затраты на создание объекта интеллектуальной собственности определяются как текущая стоимость прошлых затрат на разработку объектов интеллектуальной собственности 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 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, 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, дизайн.

Величина общего износа рассчитывается методом эффективного возраста.

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

17. Методы сравнительного подхода:

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:

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

2) 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, если они имеются;

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

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

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

Метод разнесения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов сравнения оцениваемого нематериального актива с аналогами;

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

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

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

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

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

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

19. 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:

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

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

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 12 февраля 2013 года № 124

Стандарт оценки

"Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд"

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (далее - стандарт) разработан на основании Закона Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, Законом Республики Казахстан от 1

марта 2011 года "О государственном имуществе", государственными и международными стандартами оценки и обязательен для применения на территории Республики Казахстан.

2. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность.

3. Видом оценки является обязательная и инициативная оценка.

4. В настоящем стандарте использованы следующие термины и определения:

земельное улучшение - результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, многолетних насаждений, инженерной инфраструктуры и т.п.);

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

рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

5. Оценка стоимости объектов недвижимости, включая право собственности или право пользования на земельный участок, проводится в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года;

Законом Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан";

Законом Республики Казахстан от 1 марта 2011 года "О государственном имуществе";

стандартом оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества";

стандартом оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов";
стандартом оценки "Базы и типы стоимости";
требованиями к форме и содержанию отчета об оценке;
международными стандартами оценки и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

2. Оценка стоимости земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд

6. При проведении оценки изымаемого для государственных нужд имущества установлению подлежит рыночная стоимость данного имущества без учета ее изменения в результате принятия постановления об изъятии имущества, определяемая независимым оценщиком на момент получения собственником или негосударственным землепользователем уведомления о предстоящем принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

7. В настоящем стандарте перечислены подходы применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения и выкупаемых для государственных нужд.

8. Оценщик использует затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд. Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из ниже перечисленных подходов к оценке с учетом объема и достоверности доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: разумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект. Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость объекта на конкретном рынке.

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его использования. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. Подход основывается на принципе ожидания, то есть разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод. Применение доходного подхода требует тщательного анализа экономических условий и тенденций, влияющих на уровень доходности недвижимости в районе размещения объекта оценки, а также использования таких процедур как дисконтирование и капитализация.

Затратный подход применяется лишь для определения стоимости земельных улучшений и не имеет самостоятельного значения для оценки земли. Он основывается на предпосылке, что затраты на приобретение земельного участка и его улучшение не превысят цену на конкретном рынке за уже улучшенный земельный участок с аналогичными по назначению и качеству земельными улучшениями. Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости воспроизводства или замещения земельных улучшений и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

3. Определение убытков, причиненных собственнику или землепользователю в связи с утратой земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд

9. Под убытками, связанными с изъятием земельного участка, подразумеваются расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право собственности которого нарушено, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право собственности не было нарушено (упущенная выгода).

10. Реальный ущерб подразумевает расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право собственности которого нарушено в результате изъятия имущества для государственных нужд, утрату или повреждение его имущества. Размер реального ущерба определяется на основании платежных документов, представленных собственником или при их отсутствии по среднерыночным ценам на подобные расходы (услуги) (транспортные услуги на переезд, услуги риэлтора, услуги на регистрацию приобретаемого, взамен изъятого для государственных нужд, имущества и т.д.).

11. Размер убытков, которые несут собственник и землепользователь недвижимого имущества, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения:

сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на недвижимое имущество в соответствии с установленным законодательным актом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, а также выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств по достоверным и официальным данным в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

сумм недополученных доходов обладателей прав на недвижимое имущество в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые обладатели прав получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их право не было нарушено.

12. Для определения размера убытков, причиненных обладателям прав на недвижимое имущество, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами осуществляется анализ действующего законодательства Республики Казахстан и договоров, заключенных обладателями прав на недвижимое имущество с третьими лицами на предмет:

установления видов и размера обязательств, которые понесут обладатели прав на недвижимое имущество в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия земельного участка для государственных нужд;

установления видов и размера доходов, которые обладатели прав на недвижимое имущество не получили в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия земельного участка для государственных нужд.

13. Определение упущенной выгоды - расчет размера неполученного дохода, который это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, осуществляется на базе анализа финансово-хозяйственной деятельности собственника или негосударственного землепользователя. В результате анализа выявляется состав видов деятельности, к ведению которых возникают препятствия в результате нарушения прав обладателей прав на земельные участки, определяются наибольшая вероятность

условий использования земельного участка обладателями прав на земельные участки и уровень критичности таких препятствий для ведения деятельности в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.

14. Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования на дату оценки (функция текущей стоимости аннуитета) будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства чистых годовых денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

15. Расчет денежных потоков (чистых годовых доходов) следует производить на основании рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли (средней цены продукции, среднего уровня рентабельности, средней производительности (урожайности), себестоимости продукции и т.д.), в которой осуществлял деятельность собственник изымаемого имущества.

16. Период восстановления нарушенного производства (период дисконтирования неполученных чистых годовых денежных потоков) определяется с учетом строительных норм и правил (СНиПов), проектов организации строительства (ПОСов), предусматривающих сроки строительства зданий, строений, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенного производства, технологических карт растениеводства, бизнес-планов и иной достаточной и достоверной информации о периоде восстановления нарушенного производства.