

Об утверждении стандартов оценки

Утративший силу

Приказ и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 9 декабря 2010 года № 325. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20 декабря 2010 года № 6694. Утратил силу приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 13 ноября 2015 года № 579

Сноска. Утратил силу приказом Министра юстиции РК от 13.11.2015 № 579.

Примечание РЦПИ!

Порядок введения в действие приказа см. п. 3.

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

1. Утвердить прилагаемые стандарты оценки "Оценка стоимости движимого имущества".

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

3. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования.

И.о. Министра

Д. Куставлетов

У т в е р ж д е н

приказом и.о. Министра юстиции
Республики Казахстан
от 9 декабря 2010 года № 325

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. Действие Стандарта распространяется на оценку всех типов материального движимого имущества.

4. Обязательная оценка рыночной стоимости движимого имущества производится в следующих случаях:

- 1) при изъятии имущества для государственных нужд;
- 2) при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- 3) при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке залога ;
- 4) при определении стоимости имущественных вкладов в уставной капитал;
- 5) при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства ;
- 6) при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Во всех иных случаях производится инициативная оценка рыночной стоимости на основании договора с заказчиком.

2. Основные понятия оценки движимого имущества

5. 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;

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

7) биологические активы - к движимым биологическим активам относятся 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, его 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.

3. Методы оценки

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

7. 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

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 в процентном выражении. Внешнее устаревание (экономический износ) определяется доходным подходом, путем оценки потери доходности имущества, вызванное внешними факторами.

9. 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 в 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.

4. Требования к методам оценки

10. 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.

11. Оценщики движимого имущества часто полагаются на информацию, получаемую от клиента или от представителей клиента. Источник любых таких данных должен быть указан оценщиком в устных или письменных сообщениях, а данные должны быть разумно проверены там, где это возможно.

12. Многие из принципов, методов и способов оценки движимого имущества схожи с теми, которые применяются в других случаях оценки, оценки движимого имущества требуют специального образования, подготовки, навыков и опыта.

5. Порядок проведения оценки

13. Определение задания:

- 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.

15. Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки:

- 1) рыночный подход;
- 2) доходный подход;
- 3) затратный подход.

16. 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.