

Об утверждении стандарта оценки "Базы и типы стоимости"

Утративший силу

Приказ и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 29 июня 2011 года № 243. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 12 августа 2011 года № 7114. 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.

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

1. Утвердить прилагаемый стандарт оценки «Базы и типы стоимости».
2. Комитету регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан обеспечить:
 - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
 - 2) принять меры по размещению настоящего приказа на Интернет- ресурсе Министерства юстиции Республики Казахстан.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра юстиции Республики Казахстан Аманбаева А.Т. и председателя Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан Сексембаева М.И.
4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после 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 29 июня 2011 года № 243

Стандарт оценки

«Базы и типы стоимости»

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 оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. 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 конструкции, 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, с учетом износа объекта оценки. Полная стоимость воспроизводства может быть определена 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.

3. 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.

4. Выбор типа стоимости предшествует заключению договора на проведение 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 в постановлении суда не отмечается вид стоимости, который определяется в результате оценки, то определяется рыночная стоимость.

5. 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.

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

7. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки используется при определении сторонами цены для

совершения 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 р е ш е н и й .

8. 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

9. 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 на местном рынке. Рынок включает достаточное количество покупателей и продавцов, для него также характерно ограниченное число участников рыночных отношений.

10. 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.

11. 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.

12. Рыночная стоимость определяется оценщиком: при изъятии имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по 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 при 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; других, установленных законодательством случаях.

3. Категории нерыночной базы стоимости

13. 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.

14. К первой категории относятся: инвестиционная стоимость или ценность;

- специальная стоимость.
15. Ко второй категории относятся:
справедливая стоимость;
синергетическая стоимость.
16. 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

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

П О Д В И Д Ы :
ликвидационная стоимость;
утилизационная стоимость;
терминальная (реверсионная) стоимость.

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

полная восстановительная стоимость объекта оценки;
стоимость замещения;
стоимость производства;
балансовая стоимость;

первоначальная стоимость.