

## О некоторых вопросах оценочной деятельности

### *Утративший силу*

Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 115 . Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 марта 2015 года № 10580. Утратил силу приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 (вводится в действие с 13.07.2018)

**Сноска. Утратил силу приказом Министра финансов РК от 05.05.2018 № 519 ( вводится в действие с 13.07.2018).**

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", **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить:

1) Требования к форме и содержанию отчета об оценке согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) Стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества" согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 3 к настоящему приказу;

4) Стандарт оценки "Базы и типы стоимости" согласно приложению 4 к настоящему приказу;

5) Стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов", согласно приложению 5 к настоящему приказу.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра юстиции Республики Казахстан Эбдірайым Б.Ж.

3. Департаменту регистрационной службы и организации юридических услуг в установленном законодательством порядке обеспечить государственную регистрацию настоящего приказа и его официальное опубликование.

4. Настоящий приказ водится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Министр

Б.Имашев

## **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 (далее - отчет), информации, используемой в отчете, а также описанию в отчете применяемой методологии и расчетов.

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

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

### **2. Требования к содержанию отчета об оценке**

4. Отчет содержит следующие разделы и части:

титульный лист;

сопроводительное письмо (по согласованию с Заказчиком)

содержание отчета;

Раздел 1. Общие сведения об отчете;

Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки;

Раздел 3. Расчетная часть отчета;

Раздел 4. Заключительную часть;

Приложения.

Разделы 1 и 2 не занимают более половины содержания отчета, не считая его приложений.

5. Отчет составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у заказчика, второй - у оценщика.

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 (при его наличии) заказчика, его фактическое местонахождение или юридический адрес, банковские реквизиты;

9) сведения об оценщике:

для юридического лица: полное наименование, БИН, банковские реквизиты, юридический адрес оценщика, наименование палаты оценщиков, членом которой оно является;

для физического лица: фамилия, имя, отчество (при его наличии) оценщика, ИИН, его фактическое местонахождение, наименование палаты оценщиков, членом которой он является;

10) заверенные печатью фамилия, имя, отчество (при его наличии) 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. Раздел 1 "Общие сведения об отчете" содержит:

1) задание на оценку, с указанием наименования оцениваемого объекта, собственника объекта, местонахождение объекта, оцениваемые права, цель оценки, вид и назначение оценки, дату оценки и дату отчета, идентификацию оцениваемого имущества, определение базы и типа устанавливаемой стоимости;

2) сведения об оценщике (номер и дата выдачи лицензии, сведения о страховании гражданско-правовой ответственности оценщика (при наличии) и другие);

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

4) перечень документов, использованных при проведении оценки:

нормативные правовые акты и стандарты оценки в соответствии с Законом, перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;

5) основные термины и определения, применяемые в отчете.

10. Раздел 2 "Общая информация и описание объекта оценки" содержит:

1) дату осмотра объекта оценки;

2) общую характеристику и состояние объекта оценки;

3) состав объекта оценки;

4) назначение и текущее использование объекта оценки;

- 5) описание местоположения объекта оценки;
- 6) описание основных характеристик оцениваемого объекта.

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

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

11. Раздел 3 "Расчетная часть отчета" содержит:

- 1) методологию оценки;
- 2) краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете;
- 3) описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов;
- 4) расчеты, выполненные выбранными подходами/методами;
- 5) раздел "Согласование результатов оценки".

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода и если результаты, полученные разными методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза. Если это требование нарушено, уточняются расчеты или исходная информация, использованная в них. Согласование производится методом среднего взвешенного. Для определения весовых коэффициентов применяются математические методы расчета, которые необходимо описать в отчете.

12. Раздел 4 "Заключительная часть отчета" содержит итоговое заключение о величине стоимости объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в валюте Республики Казахстан (тенге) и отражена в виде цифры, округленной до тысячи тенге с письменной расшифровкой суммы в скобках.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается 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.

13. Приложения к отчету содержат:

- 1) акт осмотра объекта оценки;
- 2) копию свидетельства о членстве в Палате оценщиков;
- 3) фотографии объекта оценки (только для недвижимого имущества, транспорта, оборудования и другого материального имущества);

- 4) фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети Internet;
- 5) таблицы расчетов (при его наличии);
- 6) таблицы с перечнем активов предприятия и их рыночной стоимостью (при необходимости);
- 7) исходные данные для проведения оценки в соответствии с Законом;
- 8) другие документы, при необходимости.

### **3. Требования к форме отчета об оценке**

14. Отчет, составленный оценщиком, являющимся индивидуальным предпринимателем, подписывается им и заверяется его личной печатью.

Отчет юридического лица, подписывается оценщиком (оценщиками), утверждается руководителем юридического лица или уполномоченным им лицом и заверяется печатью.

15. Листы отчета, кроме титульного, нумеруются постранично и прошиваются. Все листы 1, 2, 3 и 4 разделов парафируются оценщиком составившим отчет. Парафирование может производиться личной подписью или факсимиле.

Приложение 2 к приказу  
Министра юстиции  
Республики Казахстан  
от 25 февраля 2015 года № 115

## **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.

2. Стандарт разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" (далее - Закон) и международными стандартами оценки, устанавливает основные требования к методам оценки движимого имущества.

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

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

3) оборудование – активы, в частности мебель и комплектующие, принадлежности и инвентарь, автотранспортные средства и инструменты для демонтажа, используемые в целях организационно-технологического обеспечения деятельности предприятия или организации;

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

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

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

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

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

9) 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;

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

11) машины - аппараты, используемые для выполнения специализированных технологических процессов, обусловленных операционными требованиями хозяйствующего субъекта;

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

13) офисное оборудование - мебель, компьютерная техника, средства связи и типа подобного;

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

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

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

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

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

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

## **2. Методы оценки движимого имущества**

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

8. Доходный подход к оценке движимого имущества применяется, если удастся выделить конкретные денежные потоки, создаваемые оцениваемым активом или группой дополнительных активов, например, когда такая группа активов образует единый процесс, в котором производятся реализуемые на

рынке продукты. Однако некоторые элементы денежного потока связаны с нематериальными активами, и из него сложно выделить вклад, вносимый движимым имуществом. Доходный подход не используется для отдельно оцениваемого движимого имущества.

Методы доходного подхода:

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

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

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

9. Затратный подход для оценки машин и оборудования применяется в случае отсутствия активного рынка движимого имущества, а также при оценке отдельных специализированных активов. Затратный подход используется для определения остаточной стоимости воспроизводства/замещения объекта оценки путем расчета стоимости его полного воспроизводства или стоимости замещения за вычетом накопленного износа.

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

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

Методы затратного подхода подразделяются на 2 группы:

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

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.

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

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.

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

Физический износ бывает устранимым и неустранимым. Устранимый физический износ равен сумме затрат на текущий ремонт машин и оборудования

Неустранимый физический износ рассчитывается следующими методами:  
методом эффективного возраста (метод срока жизни);  
экспертным анализом физического состояния;  
методом корреляционных моделей;  
методом потери производительности;  
методом потери прибыльности.

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

Внешнее (экономическое) устаревание связано с влиянием на машины и оборудование внешних факторов. Такое устаревание выражается в снижении

степени полезности имущества вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, например вследствие изменений в оптимальном использовании техники, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на ее стоимости, вследствие ограничения прав собственности или увеличения акцизов, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип имущества. Степень влияния этих факторов измеряется в абсолютном или в процентном выражении.

11. Сравнительный подход используется для объектов оценки, для которых удастся найти достаточно сведений о недавних продажах или ценах предложения аналогов.

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

Методы сравнительного подхода:

1) метод 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 - определение стоимости путем сравнения недавних продаж или цен предложений 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 движимого имущества**

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

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

- 3) проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;
- 4) обосновывается выбор методов оценки;
- 5) обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

#### **4. Проведение оценки (порядок проведения оценки)**

13. При оценке объекта проводится:

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

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

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

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

- 5) составление отчета об оценке.

Приложение 3 к приказу  
Министра юстиции  
Республики Казахстан  
от 25 февраля 2015 года № 115

### **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" с учетом международных стандартов оценки и устанавливает основные требования к оценке недвижимого имущества.

2. В настоящем Стандарте используются следующие понятия:

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

- 2) альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования

и рассматриваются во время анализа наиболее эффективного использования объекта оценки;

3) 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;

4) фактический возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;

5) 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;

6) 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;

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;

8) строения – земельные улучшения, в которых расположены помещения, предназначенные для пребывания человека, размещения движимого имущества, хранения материальных ценностей, осуществления производства и типа подобное;

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

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

11) действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

12) Операционные расходы - расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делится на:

условно-постоянные;

условно-переменные, или эксплуатационные;

расходы на замещение, или резервы;

13) рентный доход (земельная рента) – доход, который получается 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;

14) 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;

15) 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;

16) внешнее (экономическое) устаревание – 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);

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

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

19) передающие 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);

20) 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;

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

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

23) потенциальный валовой доход – доход, который получают от недвижимости, при 100% ее использовании без учета всех потерь и расходов.

3. Действие настоящего Стандарта распространяется на оценку всех типов материального недвижимого имущества.

4. 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.

3. Действие настоящего Стандарта распространяется на оценку всех типов материального недвижимого имущества.

4. 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.

## **2. Методы оценки недвижимого имущества**

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

3) расчет чистого операционного дохода (далее - ЧОД) как разности между действительным валовым доходом и операционными затратами, а рентного дохода – как разности между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, которая получается на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) обоснование периода прогнозирования;

2) прогнозирование величин денежных потоков по годам периода как разницы между действительным валовым доходом и операционными затратами;

3) обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки дисконта и ее расчет;

4) определение текущей стоимости денежного потока;

5) прогнозирование стоимости реверсии и расчет ее текущей стоимости;

6) определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

7. 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, рассчитывается во время применения:

1) метода прямой капитализации дохода – путем уменьшения полученной стоимости объекта оценки на размер текущей стоимости необходимых затрат;

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 учитывается техническая возможность и экономическая целесообразность устранения признаков физического износа и (или) функционального устаревания, 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.

8. Затратный подход применяется 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 возможно и (или) экономически целесообразно.

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

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



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

Методы затратного подхода:

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

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

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

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

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

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

Неустранимый физический износ рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни, 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.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

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

капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости.

Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости неустранимо. Оно оценивается путем капитализации потери дохода, вызванного неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами.

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

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

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

Методы сравнительного подхода:

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

2) метод соотношения цены и дохода, представленный двумя модификациями – методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении на оцениваемый объект;

3) метод статистического моделирования, предполагающий создание мультипликативной модели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений/продаж сравнимых объектов в порядке, выработанном практикой оценки, при этом первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

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

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

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

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

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

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

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

8) корректировка на целевое использование недвижимости - учитывает отклонения на целевое использование.

Метод статистического моделирования аналогичен методу сравнительного анализа, но корректирующие коэффициенты рассчитываются статистическими методами с использованием информации о ценах продаж/предложений, количество которых равно десятикратному числу рассчитываемых параметров. На основе произведенных расчетов создается мультипликативная модель оценки.

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

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.

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

Метод общего коэффициента капитализации применяется к ЧОД объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется отношением ЧОД сопоставимого аналога к его цене и используется как делитель к ЧОД оцениваемого объекта.

Основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации:

1. рассчитывается ЧОД оцениваемого объекта недвижимости;

2. подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине ЧОД;

3. по каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации;

4. определяется итоговый общий коэффициент капитализации как среднее арифметическое расчетных общих коэффициентов капитализации по всем аналогам;

5. рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение ЧОД оцениваемого объекта к среднему общему коэффициенту капитализации по отобранным аналогам.

10. Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется методами:

- 1) сравнительного анализа;
- 2) развития;
- 3) разнесения (аллокации);
- 4) извлечения (экстракции);
- 5) остаточной стоимости;
- 6) 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.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;

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

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

согласование полученных результатов расчета.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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.

Метод капитализации земельной ренты применяется путем для оценки земельного участка, способного независимо приносить ренту как свободного, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

затраты и прибыль производителя, которые являются типичными для регионального рынка.

12. 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.

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

14. 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.

15. 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.

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

17. Оценка объектов исторического имущества выполняется в следующей последовательности:

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



## **4. Требования к методам оценки**

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

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

## **5. Порядок проведения оценки**

19. Оценка объекта проводится в следующем порядке:

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

Приложение 4  
к приказу Министра юстиции  
Республики Казахстан  
от 25 февраля 2015 года № 115

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

### **1. Общие положения**

1. Настоящий 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. Стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность.

3. В настоящем Стандарте используются следующие понятия:

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

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

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

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

5) инвестиционная стоимость или ценность – стоимость актива, рассматриваемого в качестве отдельной инвестиции или предназначенного для использования в операционных целях, для его собственника или будущего собственника;

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

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

8) рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

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

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

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

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

13) синергетическая стоимость - вид стоимости, которая превышает 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;

14) терминальная стоимость – стоимость актива или целой компании на определенный момент времени в будущем;

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

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

5. Базы оценки подразделяются на три основные категории:

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

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

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

6. Стоимостные оценки могут потребовать применения баз оценки, которые определяются законодательством, правилами, в рамках частного договора или в ином документе.

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

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

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

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

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

11. Рыночная стоимость не включает 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Подходы к оценке**

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

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

В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен недавних продаж или цен предложений идентичных или аналогичных активов, при условии, что уместность такой информации четко определена и была

подвергнута критическому анализу. В некоторых случаях наблюдаются различия между оцениваемым активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик. Для отражения различий между активом и аналогами, а также фактическими условиями и допущениями, лежащими в основе используемой базы оценки, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, в ценовую информацию по некоторым аналогам вносятся соответствующие поправки.

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

В данном подходе анализируется доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезного использования, а текущая стоимость объекта оценки определяется посредством дисконтирования (капитализации) будущих денежных потоков. Поток доходов определяется в соответствии с договором или договорами или имеет недоговорную основу, например, в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов.

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

18. Затратный подход обеспечивает получение показателя стоимости базируясь на использовании экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства.

Этот подход основан на принципе утверждающем, что цена, которую покупатель заплатил бы на рынке за оцениваемый актив, в отсутствие усложняющих факторов продолжительного времени и связанных с этим неудобств и рисков, не будет превышать затрат на приобретение или строительство эквивалентного актива. Часто по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые приобретаются или построены. Если это так, то в зависимости от требуемой базы оценки в затраты на альтернативный актив вносятся корректировки.

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

## 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов (далее – Стандарт) разработан на основании Закона "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" с использованием международных стандартов оценки и устанавливает основные требования к методам оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Стандарт применяется для оценки всех видов объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов на территории Республики Казахстан.

**Сноска. Пункт 1 в редакции приказа Министра юстиции РК от 24.05.2017 № 599 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

2. В настоящем Стандарте используются следующие понятия:

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

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

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

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

5) 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;

6) 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);

7) объекты промышленной собственности – изобретения, промышленные образцы, полезные модели, селекционные достижения, товарные знаки, знаки

обслуживания, наименования мест происхождения товаров, фирменные наименования;

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

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

10) охранные документы – патенты на изобретения, промышленные образцы, полезные модели, селекционные достижения, свидетельства на товарные знаки, знаки обслуживания, наименования мест происхождения товаров;

11) 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;

12) 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;

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

14) 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;

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

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

17) 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;

18) 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.

**Сноска. Пункт 2 в редакции приказа Министра юстиции РК от 24.05.2017 № 599 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

3. Для целей настоящего стандарта объектами оценки могут выступать:

1) исключительные права на результаты интеллектуальной творческой деятельности;

2) исключительные права на средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров, работ или услуг;

3) деловая репутация (гудвилл).

**Сноска. Пункт 3 в редакции приказа Министра юстиции РК от 24.05.2017 № 599 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

4. Нематериальный актив признается в качестве актива предприятием в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности, когда:

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

достоверно определяется стоимость актива.

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

вытекающие из принадлежащих патентов на изобретения;

вытекающие из принадлежащих патентов на промышленные образцы;

вытекающие из принадлежащих патентов на полезные модели;

вытекающие из принадлежащих свидетельств на товарные знаки;

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

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

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

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

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";

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.

6. Финансовые интересы представляют собой нематериальные активы и включают:

неотъемлемые от права собственности на бизнес или имущество, т.е. 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, т.е. право исполнения или неисполнения;

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

7. Оценка рыночной стоимости нематериальных активов производится в случаях:

1) оценки активов для финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами;

2) определения стоимости предмета залога, в том числе при ипотеке;

3) определения стоимости имущественных вкладов в уставный капитал;

4) определения стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

5) определения стоимости безвозмездно полученного имущества;

6) страхования объектов интеллектуальной собственности и рисков правообладателей при их использовании;

7) определения ущерба, нанесенного правообладателю вследствие нарушения прав интеллектуальной собственности;

8) уступки прав на объекты интеллектуальной собственности и выдаче лицензии на их использование.

**Сноска. Пункт 7 в редакции приказа Министра юстиции РК от 24.05.2017 № 599 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

## **2. Методы оценки объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов**

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

9. Методы доходного подхода:

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

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

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

Для получения ставки гипотетических роялти используются два метода:

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

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

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

Метод освобождения от роялти предполагает следующую последовательность действий:

1) определение величины ежегодного валового операционного дохода по трем вероятным сценариям (оптимистическому, пессимистическому и

реалистическому) в течение срока действия права на используемый объект интеллектуальной собственности;

2) определение доли интеллектуальной собственности 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;

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

4) расчет величины средневзвешенной цены капитала;

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

6) расчет терминальной стоимости;

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

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

По данному методу стоимость объекта интеллектуальной собственности рассчитывается как дисконтированная (капитализированная) сумма годовой выручки бизнес – линии за расчетный срок лицензионного договора, умноженная на стандартную ставку роялти с поправкой на ценность и защищенность объектов интеллектуальной собственности, участвующей в создании на этой линии денежного потока.

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

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

Метод преимуществ в прибылях применяется как для оценки нематериальных активов, использование которых позволяет сократить расходы,

так и для оценки тех активов, использование которых создает дополнительную прибыль или денежные потоки, которые дисконтируются (капитализируются).

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

Дисконтирование (капитализация) предполагает следующую последовательность действий:

1) рассчитывается чистый денежный поток, создаваемый благодаря использованию нематериальных активов;

2) определяется ставка дисконтирования (капитализации);

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

4) определяется приведенная стоимость будущих денежных потоков;

5) 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);

6) рассчитывается рыночная стоимость нематериальных активов путем умножения приведенной стоимости дополнительных доходов на коэффициент, учитывающий характер производства продукции.

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

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

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

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

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

Метод остаточной стоимости применяется в следующих случаях:

- 1) если известна или точно определяется стоимость материальных активов;
- 2) если известен или определяется чистый денежный поток, генерируемый бизнесом, 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 получается от использования всего имущества предприятия с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет нематериальных активов. Для получения показателя стоимости он капитализируется.

Метод остаточной стоимости предполагает следующую последовательность действий:

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.

5) Метод развития (опционный метод) предполагает, что модели методов дисконтирования (капитализации) не учитывают возможность влияния менеджеров на развитие бизнеса в будущем в зависимости от складывающейся на рынке конъюнктуры. Патент на продукт обеспечивает фирме право на

развитие продукта и его рынка. Так будет, только если текущая стоимость ожидаемого денежного потока, поступающего от продажи продукта, превысит себестоимость (издержки) развития. Если этого не произойдет, то фирма может отложить патент и не подвергаться дальнейшим издержкам. Поэтому патент на продукт рассматривается как колл-опцион, в котором сам продукт является базовым активом.

Метод развития (опционный метод) предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

устанавливается расчетный период действия нематериальных активов.

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

Методы затратного подхода:

- 1) метод фактических затрат;
- 2) метод стоимости восстановления.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

4) рассчитывается функциональный (моральный) износ оцениваемого объекта;

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

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

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

1) на приобретение имущественных прав;

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

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

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

1) на поисковые работы и разработку темы;

2) на создание экспериментальных образцов;

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

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

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

6) на составление и утверждение отчета.

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

Стоимость разработки объекта интеллектуальной собственности определяется как сумма затрат на проведение научно-исследовательских работ (



далее – НИР) и на разработку конструкторско-технической, технологической и/или проектной документации, связанной с созданием объекта.

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

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

Величина общего износа рассчитывается методом эффективного возраста.

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

**Сноска. Пункт 10 с изменениями, внесенными приказом Министра юстиции РК от 24.05.2017 № 599 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

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

Методы сравнительного подхода:

- 1) метод сравнительного анализа;
- 2) метод разнесения (аллокации) – способ косвенного сравнения;
- 3) метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения.

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);

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.

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:

1) определение элементов сравнения оцениваемого нематериального актива с аналогами;

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

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

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

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

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

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

Условия применения метода извлечения (экстракции):

1) наличие информации о величине стоимости материальных активов предприятия;

2) наличие информации о величине фактического чистого операционного дохода предприятия;

3) наличие информации о величине среднеотраслевой рентабельности материальных и нематериальных активов.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

**Сноска. Стандарт дополнен пунктом 12 в соответствии с приказом Министра юстиции РК от 24.05.2017 № 599 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**