



О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 "Об утверждении стандартов оценки"

Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 22 апреля 2024 года № 227. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 23 апреля 2024 года № 34286

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 "Об утверждении стандартов оценки" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 16971) следующие изменения:

в стандарте оценки "Оценка стоимости движимого имущества", утвержденном указанным приказом:

пункты 2 и 3 изложить в следующей редакции:

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

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

Данный стандарт не распространяется на оценку ценных бумаг.

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

3. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

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

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

3) оборудование – активы, совокупность машин, механизмов, приборов, устройств, используемых для работы или производства, а также их комплектующие,

принадлежности, инвентарь, транспортные средства, инструменты, используемые в целях организационно-технологического обеспечения деятельности предприятия или организации;

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

5) движимое имущество – имущество, не относящееся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги;

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

7) транспортное средство – техническое устройство, предназначенное для перевозки людей или грузов;

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

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

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

11) машины – технические устройства, которое выполняют движения механического характера с целью преобразования энергии, материалов и информации, используемые для выполнения специализированных технологических процессов, обусловленных операционными требованиями хозяйствующего субъекта;

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

13) офисное оборудование – мебель, компьютерная техника (компьютеры, мониторы, сетевое оборудование, комплектующие, периферийное оборудование), оргтехника (телефоны, копиры, факсы, принтеры), приборы и бытовая электроника (кондиционеры, системы внутреннего оповещения, холодильники, посудомоечные машины, телевизоры и т.п.) и типа подобного;

14) затратный подход при оценке произведений искусства – подход к определению стоимости произведений искусства, рассматривающий в качестве заменителя при

покупке данного произведения искусства возможность создания другого произведения искусства;

15) внешний износ (устаревание) – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и предложений на сложившемся в регионе рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими местными условиями);

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

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

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

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

пункты 6, 7, 8 и 9 изложить в следующей редакции:

"6. Затратный подход применяется в случае отсутствия активного вторичного рынка движимого имущества, а также при оценке специализированного имущества. Затратный подход используется для определения остаточной стоимости полного воспроизводства объекта или стоимости замещения как нового, за вычетом накопленного износа:

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

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

Методы затратного подхода подразделяются на 2 группы:

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

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

метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, заработную плату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

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

2 группа – методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости объекта оценки (за исключением изготовленного собственными силами):

метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

индексный метод, который заключается в приведении базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости, стоимости приобретения, стоимости воспроизводства по предыдущей переоценке) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе движимого имущества за соответствующий период. При этом индексный метод применяется только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов ;

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

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

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

Неустранимый физический износ рассчитывается следующими методами:

1) методом эффективного возраста (метод срока жизни);

- 2) экспертным анализом физического состояния;
- 3) методом корреляционных моделей;
- 4) методом потери производительности;
- 5) методом потери прибыльности.

Определение физического износа транспортных средств имеет свои особенности, при расчете учитывается, кроме прочих, ряд параметров, включая срок службы транспортного средства и его пробег.

Функциональное устаревание объекта оценки определяется на основе метода прямого сравнения с новым, более совершенным объектом–аналогом, появившемся на рынке на дату оценки.

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

8. Сравнительный подход используется для объектов оценки, для которых удается найти достаточно сведений о недавних продажах или ценах аналогов на рынке.

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

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа – определение стоимости путем сравнения недавних продаж или цен предложений сопоставимых объектов движимого имущества с оцениваемым объектом после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними;

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

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректировки, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров;

4) метод корреляционных моделей—математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров. По этой модели получают расчетную цену оцениваемых объектов с учетом параметров каждого из оцениваемых объектов.

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

- 1) идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;
- 2) обеспечивается актуальность информации, используемой при проведении оценки объекта движимого имущества;
- 3) идентифицируются имущественные права и обременения на основании представленных документов от заказчика;
- 4) обосновывается выбор подходов и методов оценки;
- 5) обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей, в том числе, корректировок к стоимостям аналогов и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования

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

При оценке движимого имущества с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, в том числе путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик анализирует динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и вносит соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, делается вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток или отсутствие рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.";

пункт 11 изложить в следующей редакции:

"11. При оценке объекта проводится:

- 1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление вида стоимости,

согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий и допущений);

2) заключение договора, включающее задание на оценку;

3) осмотр объекта оценки;

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

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

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

7) составление отчета об оценке.";

В стандарте оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества", утвержденном указанным приказом:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Действие настоящего стандарта распространяется на оценку всех типов недвижимого имущества, (за исключением воздушных и морских судов, судов внутреннего водного плавания, судов плавания "река–море", космических объектов), в том числе на работы и услуги, относящиеся к недвижимому имуществу и используется оценщиками, имеющими свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации "Оценка недвижимого имущества".

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

пункты 3 и 4 изложить в следующей редакции:

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

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

4. Для целей настоящего стандарта используются следующие понятия:

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

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

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

4) здание – искусственное строение, с подземной частью при ее наличии, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей;

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

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

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

8) срок экономической жизни земельных улучшений – период, на протяжении которого получаемый или предполагаемый доход от земельных улучшений, превышает операционные расходы, связанные с получением этого дохода. Срок экономической жизни земельных улучшений отображает период, на протяжении которого расходы на поддержание земельных улучшений в пригодном для эксплуатации состоянии окупаются;

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

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

11) многолетние насаждения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий деревья и кустарники, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или однокультурного цикла;

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

13) сооружение – искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки,

проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение имеет функциональное назначение, в том числе художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное;

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

15) операционные расходы – расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся на:

условно-постоянные;

условно-переменные или эксплуатационные;

расходы на замещение или резервы;

16) рентный доход (земельная рента) – доход, который получается при передаче недвижимого имущества за плату. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами, и предполагаемой прибылью производителя;

17) сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;

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

19) внешний износ (устаревание) – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

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

21) передаточные устройства – земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и подобное любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи);

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

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

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

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

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

27) потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при сто процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.";

пункты 6, 7 и 8 изложить в следующей редакции:

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

Методы доходного подхода:

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

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

обоснование периода прогнозирования;

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

прогнозирование потенциального валового дохода:

для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа рыночной информации об аренде аналогичных объектов с целью проведения анализа условий аренды (размера ставок аренды и типовых условий аренды аналогичных объектов) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в том числе гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;

определение соответствующей ставки дисконтирования и ее расчет с обоснованием;

применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;

определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости (если терминальная стоимость была рассчитана).

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

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

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

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

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

Методы затратного подхода:

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

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

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

4) индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценке, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом, индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов.

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

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается:

методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом, остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов

методом экспертного анализа физического состояния по внешним признакам.

Функциональный износ (устаревание) подразделяется на устранимое и 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 или иными методами с применением расчетных процедур.

Внешний износ (экономическое устаревание) недвижимости неустраним.

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

8. Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

При проведении анализа объекты-аналоги сравнивают с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

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

Методы сравнительного подхода:

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

2) метод соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные

методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации);

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

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

Метод общего коэффициента капитализации применяется к ЧОД объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется усредненным отношением ЧОД сопоставимых аналогов к ценам продаж аналогов и используется как делитель к ЧОД оцениваемого объекта.

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

Метод статистического моделирования предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

пункт 17 изложить в следующей редакции:

"17. При выборе и применении методов и подходов оценки оценщиком соблюдаются следующие требования:

1) идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;

2) обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости, на основании представленной заказчиком информации;

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

4) обосновывается выбор методов оценки;

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

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

При оценке недвижимого имущества с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших

с объектами-аналогами после даты оценки, в том числе путем обратной ценовой индексации. При этом, оценщик анализирует динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и вносит соответствующие корректировки.

Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.";

пункт 19 изложить в следующей редакции:

"19. Оценка объекта проводится в следующем порядке:

1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий);

2) заключение договора на проведение оценки;

3) осмотр объекта оценки;

4) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости);

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

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

7) составление отчета об оценке.";

в стандарте оценки "Виды стоимости", утвержденном указанным приказом:

пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная на дату оценки. Результат оценки используется при определении сторонами цены для совершения действий с объектом оценки, в том числе при купле-продаже, передаче в аренду или залог, принудительном изъятии, страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров (в том числе в судах), принятии управленческих решений, в иных случаях, установленных законами Республики Казахстан.";

в стандарте оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов", утвержденном указанным приказом:

пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

"1. Настоящий стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов" (далее – стандарт) разработан в

соответствии с Законом Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" с учетом международных стандартов оценки и устанавливает основные требования к подходам и методам оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов.

Стандарт применяется для оценки всех видов объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов, в том числе работ и услуг, кроме прав землепользования и временного пользования земельным участком и используется оценщиками, имеющими свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе".

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

2. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

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

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

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

4) разнесение (аллокация) – способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью нематериальных активов и материальными активами. Результатом является мера для разнесения общей рыночной стоимости между нематериальными активами и активами в целом для целей сравнения;

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

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

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

8) интеллектуальная собственность – исключительное право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной творческой деятельности,

полученные в результате научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, и средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров, работ или услуг;

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

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

11) активы, связанные с клиентами или поставщиками – возникают из отношений с клиентами и поставщиками, а также используются в области разработки, закупок, управления и удержания клиентов компании (списки клиентов, производственные заказы, контракты с клиентами и связанные отношения, внедоговорные отношения с клиентами);

12) активы, связанные с художественной деятельностью – представляют собой результат творческой деятельности, охраняются в силу договора или закона (авторское право) и создают выгоды, включая роялти от художественных произведений (пьесы, оперы, балет, книги, журналы, газеты, музыкальные произведения, рисунки, фотографии, видеозаписи, фильмы, телевизионные программы);

13) лицензионный договор – договор, по которому патентообладатель или сторона, обладающая исключительным правом на результат интеллектуальной творческой деятельности или на средство индивидуализации (лицензиар), предоставляет другой стороне (лицензиату) право временно использовать соответствующий объект промышленной собственности или результат интеллектуальной творческой деятельности, средства индивидуализации определенным образом;

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

15) маркетинговые активы – связаны и, в основном, используются в маркетинге или продвижении товаров, или услуг компании (товарные знаки, бренды, торговые наименования, товарный вид, доменные имена, оформление газет, соглашения об отказе от конкуренции);

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

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

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

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

20) чистый денежный поток – величина полученных на протяжении операционного периода денежных средств, равная сумме чистой операционной прибыли и амортизации за вычетом подоходного налога, капитальных затрат и прироста чистого оборотного капитала;

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

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

23) активы, связанные с договорами – представляют собой стоимость прав, возникающих из договорных отношений (лицензирование, роялти и соглашения о моратории; договоры о рекламе, строительстве, управлении, оказании услуг или поставке; разрешения на строительство; договоры франшизы; права вещания и воспроизведения; договорные права на использование кроме тех, которые прямо отнесены к материальным активам прав; договоры на обслуживание, а также трудовые договоры и права на использование природных ресурсов);

24) экономический износ (устаревание) – уменьшение полезности объекта оценки в результате изменения внешних факторов, определяющих экономические характеристики объекта, в том числе изменения рыночных условий, локального изменения финансовых и законодательных условий.";

пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. Финансовые интересы представляют собой нематериальные активы и включают: неотъемлемые от права собственности на бизнес или имущество, то есть права пользования, занятия, продажи, сдачи в аренду или управления, кроме частичных прав на земельные участки (аренду);

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

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

пункт 9 изложить в следующей редакции:

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

Методы затратного подхода:

1) метод фактических затрат.

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

Метод фактических затрат предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

рассчитывается функциональный и экономический износ (устаревание);

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

2) метод стоимости восстановления.

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

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

1) на приобретение имущественных прав;

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

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

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

- 1) на поисковые работы и разработку темы;
- 2) на создание экспериментальных образцов;
- 3) на услуги сторонних организаций (например, на выявление интеллектуальной собственности, на выдачу охранных документов);
- 4) на уплату патентных пошлин (поддержание патента в силе);
- 5) на создание конструкторско–технической, технологической, проектной документации;
- 6) на составление и утверждение отчета.

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

Стоимость разработки объекта интеллектуальной собственности определяется как сумма затрат на проведение научно–исследовательских работ (далее – НИР) и на разработку конструкторско–технической, технологической и (или) проектной документации, связанной с созданием объекта.

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

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

Рассчитывается величина функционального и экономического износа (устаревания).";

пункт 10 изложить в следующей редакции:

"10. В сравнительном подходе стоимость нематериального актива определяется на основе рыночных данных, в том числе цены предложения или спроса в сделках с идентичными или схожими активами.

Методы сравнительного подхода:

- 1) метод сравнительного анализа.

При использовании метода сравнительного анализа стоимость нематериальных активов определяется путем сопоставления фактических цен недавних продаж, либо цен, установленных путем исследования информации о спросе и предложении на аналогичные объекты.

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

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

рассчитываются индексы по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта (отрасль, в которой используется нематериальный актив, ценность и защищенность нематериального актива, ранг предприятия (малый, средний, крупный бизнес), где внедряется нематериальный актив, масштаб использования нематериального актива, срок использования нематериального актива, риск использования нематериального актива, другие достоверные факторы сравнения);

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

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

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

2) метод распределения (аллокации) – способ косвенного сравнения.

Метод распределения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов сравнения оцениваемого нематериального актива с аналогами;

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

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

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

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

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

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

3) метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения.

Условия применения метода извлечения (экстракции):

наличие информации о величине стоимости материальных активов предприятия;

наличие информации о величине фактического чистого операционного дохода предприятия;

наличие информации о величине среднеотраслевой рентабельности материальных и нематериальных активов.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

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

2) определение величины расчетного среднеотраслевого дохода, который генерирует нематериальные активы данного предприятия.";

в стандарте оценки "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе", утвержденном указанным приказом:

пункт 5 изложить в следующей редакции:

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

пункт 38 исключить.

2. Департаменту методологии бухгалтерского учета, аудита и оценки Министерства финансов Республики Казахстан в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства финансов Республики Казахстан;

3) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Департамент юридической службы Министерства финансов Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1) и 2) настоящего пункта.

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

*Министр финансов
Республики Казахстан*

М. Такиев

"СОГЛАСОВАН"

Министерство юстиции
Республики Казахстан