



Информационно-аналитический журнал

# ЦЕНЩИК

№1(5), 2022 **Казахстана**  
Qazaqstan baǵalaýshysy

ЧИТАЙТЕ В НОМЕРЕ

Непосредственное  
обследование объекта  
оценки

Страховой омбудсмен  
на защите интересов  
потребителя или  
страховщика?

Влияние внешне  
экономических факторов  
на оценку бизнеса

Справедливая  
и рыночная стоимость  
НФА в учете учреждений



Акжана Абдалиева. Гранат, 2011.

ВНЕСЕНА В РЕЕСТР САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН – 01 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА.

## Содружество Оценщиков Казахстана

это профессиональная организация оценщиков,  
нацеленная на консолидацию оценщиков Казахстана  
и защиты профессиональных интересов!

### Направление деятельности Содружества:

- ✓ консультирование по вопросам осуществления оценочной деятельности
- ✓ организация и проведение образовательных мероприятий
- ✓ рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб членов Содружества, потребителей услуг в области оценочной деятельности
- ✓ проведение квалификационных экзаменов
- ✓ экспертиза отчетов об оценке
- ✓ защита и представительство интересов членов Содружества
- ✓ проведение социологических исследований
- ✓ участие в работе по совершенствованию законодательства
- ✓ осуществление контроля качества
- ✓ мероприятия по укреплению профессиональной дисциплины
- ✓ партнерство и сотрудничество

### Необходимые документы для вступления в члены Содружества:

- ✓ заявление;
- ✓ копия документа, удостоверяющего личность;
- ✓ копия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;
- ✓ справка об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- ✓ документы, подтверждающие перемену фамилии в случае несовпадения фамилии в документах и документах, удостоверяющих личность.
- ✓ трудовая книжка (с первой и до последней страницы, где имеется запись) или копию трудового договора с оценщиком – юридическим лицом, заверенную уполномоченным лицом по месту работы.
- ✓ не менее двух рекомендательных писем от членов Правления или от Исполнительного органа Содружества;
- ✓ документ, подтверждающий об отсутствии на него жалоб и замечаний по профессиональной деятельности по вопросам предоставления комментариев в отношении другого оценщика (о его результатах деятельности в том числе) (заявление);
- ✓ иные документы, установленные Правлением Содружества.



**Мы готовим:**

- ✓ оценщиков
- ✓ экспертов



**Мы оказываем содействие  
в организации практики и  
дуального обучения**



**Мы готовы к новым  
начинаниям  
и развитию**



**Мы участвуем в  
формировании  
профессионального  
законодательства**

**Объединиться и содействовать развитию нашей профессии -  
Наша с Вами совместная задача!**

Оценщик Казахстана  
[www.estimation.kz](http://www.estimation.kz)

## Всегда на сайте

- О содружестве
- Раскрытие
- Реестр
- Развитие
- Экспертиза
- Вступление
- Библиотека
- Контроль



Информационно-аналитический журнал

**ОЦЕНЩИК**

№1 (5), 2022 **Казахстана**

Qazaqstan baǵalaýshysy

Журнал зарегистрирован Комитетом информации  
Министерства информации и общественного развития  
Республики Казахстан

#### СВИДЕТЕЛЬСТВО

О постановке на учет периодического печатного издания,  
информационного агентства и сетевого издания  
№ KZ52VPY00033625 от 19.03.2021  
г. Нур-Султан.

**Язык издания:** русский

**Периодичность выпуска:** 1 раз в квартал

#### Учредитель:

Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация  
«Содружество Оценщиков Казахстана»

#### Редакционная коллегия:

Омарбеков А. (председатель),  
Баишев Б.,  
Байтокаев К.,  
Байтоков М.,  
Есетов С.,  
Истаев Е.,  
Копбергенова Г.,  
Погорелова Л.,  
Радченко О.,  
Садвакасова А.

**Главный редактор:** Байтоков М.

**Шеф-редактор:** Аманбаев М.

**Дизайн и верстка:** Раймкулова Н.

**Корректор:** Булькеева А.

#### Адрес издателя:

г. Алматы, улица Наурызбай батыра, 108,  
palata2020@bk.ru  
[www.estimation.kz](http://www.estimation.kz)

Отпечатано в типографии ТОО «Print House Gerona».

г. Алматы, ул. Помяловского, 29 А/1

Дата выхода из печати:

Май, 2022

Тираж: до 1000 экземпляров

*Все права защищены. Перепечатка возможна только с письменного  
разрешения редакции.*

*За содержание рекламы ответственность несет рекламодатель.*

*В журнале использованы материалы всемирной сети Интернет.*

*Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов.*

*PR – публикуется на правах рекламы.*

# СОДЕРЖАНИЕ №1 (5), 2022

## Оценщик Казахстана

Страховой омбудсмен – это независимое в своей деятельности физическое лицо. Он занимается урегулированием взаимоотношений и внесудебным разрешением споров, возникающих из договоров страхования между страхователями (застрахованными, выгодоприобретателями) и страховыми организациями.

» С. 4

Как показал опыт, в оценочном сообществе, да и в обществе в целом, нет четкого понимания, что такое «непосредственное обследование». Кто-то понимает это как только прямой визуальный осмотр (так называемый «осмотр невооруженным глазом»), кто-то расширяет это понятие настолько, что включает в акт осмотра еще и результаты компьютерной диагностики и иных аппаратных и прочих исследований, не основанные на органах чувств оценщика.

» С. 8

Нематериальные активы – это результаты интеллектуальной деятельности и другие объекты интеллектуальной собственности, которые используются в производстве и управлении компании на протяжении длительного временного периода – не менее 12 месяцев

» С. 50

В целях защиты прав, свобод и законных интересов физических и юридических лиц, подавших обращения в палаты оценщиков, в рамках обеспечения доверия к государственному регулированию в области оценочной деятельности внесены изменения в Требования к рассмотрению палатой оценщиков обращений

» С. 18

### Слово редактора

3 Слово главного редактора

### Мнение

4 БУДЯНСКИЙ М.  
Страховой омбудсмен на защите интересов потребителя или страховщика?

8 КОСАЧЁВА Т.  
Непосредственное обследование объекта оценки

11 БЕРАЯ Н., НАЦВАЛАДЗЕ М.  
Влияние внешне экономических факторов на оценку бизнеса

### Законодательство

18 О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487 «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан» от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков»

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

### Профессиональный взгляд

43 СИЗОНОВА О.  
Справедливая и рыночная стоимость НФА в учете учреждений

### Профессиональный взгляд

50 ДУБОК А. Модернизация и переоценка НМА

## Дорогие друзья, коллеги, читатели!

Предлагаем вашему вниманию первый номер ежеквартального информационно-аналитического журнала «Оценщик Казахстана» за 2022 год. Открывает его статья опытного оценщика, члена ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков» **Будянского М.В.**, где автор, говоря о важности роли и принципах работы страхового омбудсмена, задается вопросом так на чьей же стороне *омбудсмен*: на защите интересов потребителя или страховщика? А как вы думаете, приглашаем вас к диалогу.

В рубрике «Мнение» мы так же представляем статью «Непосредственное обследование объекта оценки» Председателя Экспертного совета ПО «СРО «Содружество Оценщиков Казахстана» **Косачёвой Т.А.** в которой исследуется терминология «непосредственное обследование». Столкнувшись с фактами различного толкования, как самого термина «непосредственное обследование», так и оформления акта осмотра объекта оценки, автор проводит различные параллели понятия «непосредственное обследование», применяемых в различных отраслях экономики и приходит к выводу, что разработка комментариев к действующему Закону РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» привнесла бы значительную пользу в понимании и применении выше указанного Закона, а также позволила бы добиться большего единообразия в деятельности оценщиков.

Очень интересными, как нам кажется, и полезными являются научно-практические выкладки приведенные в статье наших грузинских коллег **Берая Н. и Нацваладзе М.** «Влияние внешне экономических факторов на оценку бизнеса» Авторы на практическом примере (гостиничный бизнес) провели исследования и оценку различных параметров, влияющих на стоимость бизнеса в условиях неопределенности и разработали математическую модель расчета чистого денежного потока компании на прогнозируемый период, а приведенные рекомендации для целей оценки бизнеса в ситуации когда резко изменяются внешние экономические факторы безусловно помогут нашим экспертам в реализации их практической деятельности.

В рубрике «Законодательство» мы представляем Приказы курирующего министерства, направленных на дальнейшее совершенствование Нормативно-правовых актов в оценочной деятельности, а именно: о внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487 «**Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков**» и о внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «**Об утверждении стандартов оценки**»

В статье **Сизоновой О.** «Справедливая и рыночная стоимость НФА в учете учреждений» автор разбирается, в чем сходство и различие справедливой и рыночной стоимости объектов нефинансовых активов (НФА), в каких случаях нужно определять справедливую стоимость НФА.

Основные особенности переоценки нематериальных активов, приведенные в статье **Дубок А.** «Модернизация и переоценка НМА», имеют практическое применение при переоценке и оценке нематериальных активов в компаниях, особенно учитывая такой факт, как ускорение модернизации производств, или как сегодня модно говорить - ускоренная цифровизация.

Продолжаем знакомить наших читателей с произведениями изобразительного искусства Казахстана. Если в прошлом на обложках журнала были произведения корифеев, известных художников, то в этом году решили представлять работы современных художников.

Итак, на первой обложке картина «Гранат» Акжаны Абдалиевой, доктор изящных искусств Стамбульского университета. В результате успешно организованных выставок, она приобрела себе тысячи поклонников со всего мира. Главным принципом творчества художницы является отказ от открытой коммерческой деятельности.

У Акжаны отточенный и узнаваемый стиль. Она не описывает эпохальные сюжеты, ее картины – это сцены из жизни: моменты тихой радости, светлой грусти и нежности, окутанные шлейфом легкости и откровений.

Картина «Гранат». Здесь нет натурализма. Четкие линии, сочные цвета, ненатуральные, почти кукольное изображение персонажа, предметов. Картина символ. Символ чистоты и нежности, молодой или будущей матери, которой предстоит ещё познать материнство в полной мере. Гранат, как символ плодородия – в этом полотне несет ключевую нагрузку.

По прежнему приглашаю всех заинтересованных читателей и авторов к творческому сотрудничеству и желаю всем вам доброго здоровья и всяческих успехов!



С уважением,  
Марат Байтоков



# Страховой омбудсмен на защите интересов потребителя или страховщика?

БУДЯНСКИЙ М.В.,

оценщик, член ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков»



Страховой омбудсмен – это независимое в своей деятельности физическое лицо. Он занимается урегулированием взаимоотношений и внесудебным разрешением споров, возникающих из договоров страхования между страхователями (застрахованными, выгодоприобретателями) и страховыми организациями. То есть, простыми словами, страховой омбудсмен, это третейский судья между потребителем и страховой организацией.

Институт страхового омбудсме-

ются равными правами и возможностями.

Объективность и беспристрастность. Омбудсмен не может выступать в роли представителя ни одной из сторон.

Соблюдение тайны страхования и иной охраняемой законом тайны. Омбудсмен обязан соблюдать конфиденциальность в отношении информации, полученной в ходе урегулирования взаимоотношений, и не разглашать её третьим лицам.

Соблюдение прав и уважение охраняемых законом интересов

Институт страхового омбудсмена в Казахстане создан в 2007 году, первым на постсоветском пространстве. Его деятельность регулируется Гражданским кодексом Республики Казахстан, законодательством о страховой деятельности и внутренними правилами Страхового омбудсмена.

на в Казахстане создан в 2007 году, первым на постсоветском пространстве. Его деятельность регулируется Гражданским кодексом Республики Казахстан, законодательством о страховой деятельности и внутренними правилами Страхового омбудсмена.

Многие споры, благодаря институту страхового омбудсмена, могут быть урегулированы в досудебном порядке. Урегулирование взаимоотношений между страхователями и страховщиками осуществляется страховым омбудсменом безвозмездно.

Принципы работы страхового омбудсмена:

Равноправие. Стороны пользу-

сторон. Омбудсмен обязан предоставить сторонам равные условия для выражения своих законных интересов.

Прозрачность и обоснованность процедуры принятия решения.

Но! Статья была бы не интересна, если бы тут было написано, кто такой омбудсмен, что он должен делать, и, как и зачем к нему обращаться. Давайте посмотрим на правду нынешних реалий глазами участников множества процессов «урегулирования споров».

Во-первых, что есть урегулирование спора?

Альтернативное урегулирование спора — совокупность проце-

**АЛЬТЕРНАТИВНОЕ  
УРЕГУЛИРОВАНИЕ  
СПОРА — совокупность  
процедур, способствующих  
внесудебному разрешению спора,  
в мировой практике существует  
достаточно большое количество  
разновидностей, таких как:  
ПЕРЕГОВОРЫ, ПРИМИРЕНИЕ,  
ДОСУДЕБНОЕ СОВЕЩАНИЕ  
ПО УРЕГУЛИРОВАНИЮ  
СПОРА и так далее**

дур, способствующих внесудебному разрешению спора, в мировой практике существует достаточно большое количество разновидностей, таких как: переговоры, примирение, досудебное совещание по урегулированию спора и так далее.

Страховых омбудсменов за историю Казахстана было три (включая действующего).

Процесс урегулирования блестяще начал первый страховой омбудсмен страны - Виталий Викторович Верёвкин, он просто «прорвал границы, и начал прогрессировать».

Зарубежный опыт, исследование рынка, программное обеспечение и т.д., сам выезжал и лично исследовал разбитые машины! Только начал раскачивать эту деятельность, но, увы, и ах, истек срок его полномочий.

Продолжил заниматься урегулированием – Копов Андрей Викторович. Рассудительный, конструктивный, очень прагматичный и умный. Заседание длилось не более 20 минут, но он настолько был подготовлен, что вопросов никаких не возникало. Конструктивный спор в тишине. Только знания и факты! Кстати, он и только он рассматри-

вал по существу кто прав: страховая организация или независимый оценщик. Середины нет, и не может быть.

З а в а л к о Павел Алексеевич – это третий Страховой омбудсмен. Ему досталось с горкой! Страховые организации в период его деятельности начали сильно экономить, недоплачивать автовладельцам.

Спор в разницу 150% между отчетом страховщика и независимого оценщика – это уже нормальное явление. Рассмотрение спорного вопроса от конструктивного процесса перешли в стадию торгов.

Вот к примеру:

Потребитель не согласен с результатом оценки ущерба страховой организации, как это теперь принято называть Калькуляцией - обращается к независимому оценщику, у потребителя есть такое право.

То есть, спор возникает между выгодоприобретателем и страховщиком в части разницы расчетов, которые произвел представитель страховщика (зачастую не имеющего соответствующего образования, квалификации и никакого отношения к институту оценки), а с другой стороны - независимый оценщик, участник рынка профессиональных услуг по определению стоимости, несущий уголовную ответственность, прошедший ряд обучений и с присвоением соответствующей квалификации.

В назначенном заседании у страхового омбудсмена будет принимать участие Выгодоприобретатель или его представитель, неза-

**Рассмотрение спорного вопроса ОТ  
КОНСТРУКТИВНОГО ПРОЦЕССА ПЕРЕШЛИ В  
СТАДИЮ ТОРГОВ. Вот к примеру: Потребитель не  
согласен с результатом оценки ущерба страховой  
организации, как это теперь принято называть  
КАЛЬКУЛЯЦИЕЙ - обращается к независимому  
оценщику, У ПОТРЕБИТЕЛЯ ЕСТЬ ТАКОЕ ПРАВО.**





висимый оценщик и представитель страховщика.

Как правило, представитель страховщика, участвующий в заседании уже иной работник страховой организации, не тот, кто осматривал поврежденное транспортное средство, а так называемый аджастер.

Аджастер видел только фотографии разбитой машины и предварительный расчет того самого «оценщика», который выезжал. Задача аджастера – экономия денег страховой компании, соответственно, эта персона будет называть ущерб рыночным, а понимание этого рыночного ущерба у него свое «личное».

Таким образом, мы получаем от-

цу, всю необходимую описательную часть. А с другой стороны, калькуляцию, состоящую из трех листов, без необходимых приложений, без обоснований ценовых показателей, непрошитою непронумерованною, и так далее можно перечислять до бесконечности.

Если взять любую калькуляцию страховой компании в правую руку, и Правила определения размера вреда, причиненного транспортному средству, утв. Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 28.01.2016г. №14 (далее - Правила) в левую руку, то можно по каждому абзацу калькуляции находить его несоответствие Правилам, а следовательно, нарушение страховыми организациями своих же Правил.

Однако в процессе заседания, страховой омбудсмен не обратит на это никакого внимания и примет как естественное явление. Его задача «отторговать» отчет независимого оценщика в среднем, по моим подсчетам, на 30%. И позаботиться о благосостоянии страховщика (страховой организации).

При этом, решение спора должно быть четким: либо сторона 1 права, либо сторона 2. Не может быть в рамках одного нормативного документа нейтральной позиции.

Возьмем за основу самый банальный пример. Размер вреда рассчитывается по состоянию на дату наступления страхового случая. Самое быстрое рассмотрение у омбудсмена состоит как минимум через два, а то и три месяца (по сегодняшним реалиям). Страховой омбудсмен выработал «порочную» практику сверять стоимость запасных частей на момент заседания, что крайне не верно, и нарушает права потребителя. Если исходить из того, что со дня первой оценки до разбирательств пройдет около трех месяцев, цена на день разбирательств будет существенно отличаться от той, которая лежит в основе доказательств. Тем более оценщиком применяются цены на запасные части на день формиро-

Если взять любую калькуляцию страховой компании в правую руку, и Правила определения размера вреда, причиненного транспортному средству, утв. Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 28.01.2016г. №14 (далее - Правила) в левую руку, то можно по каждому абзацу калькуляции находить его несоответствие Правилам, а следовательно, нарушение страховыми организациями своих же Правил.

чет независимого оценщика, который должен содержать в себе массу информации, включая скриншоты ценовых предложений, карты ремонтных воздействий, фото табли-



вания отчета об оценке, и оценщик не может предположить изменение цены в будущем периоде. Мной не найдено никакого правового объяснения, такого подхода к урегулированию спора. Однако страховой омбудсмен в противоречие своим же внутренним правилам открыто манипулирует источниками и ценами на день заседания. Иной раз, может себе позволить сделать вывод об отсутствии цены на деталь! Как страховой омбудсмен может определять: количество лакокрасочных материалов, необходимых для покраски транспортного средства?; количество нормо-часов, необходимых для проведения ремонтно-восстановительных работ? Учитывая тот факт, что он не проводил непосредственное обследование объекта оценки и не проводит соответствующую работу по выявлению затрат на восстановление транспортного средства. Ни один судья, ни один арбитр или медиатор не берется определять коли-

чество времени необходимого на ремонт. Для разрешения этих вопросов специалисты руководствуются специальной литературой, выпущенных заводом изготовителем либо иной научной литературой.

Мое мнение, что институт страхового омбудсмена, это рычаг для страховых компаний не показывать негативную статистику обращения граждан (потребителей услуг). С помощью института омбудсмена, можно скрыть, немало достаточно «серьезных нарушений».

Возвращаясь к сравнению ответственности сторон, стоит отметить, что за нарушение норм и правил, а так же Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», даже в рамках составления отчета об оценке, Оценщика могут наказать лишением или приостановлением свидетельства о присвоении квалификации «оценщик». А вот за нарушение, которые совершил страховой омбудсмен или работники страхов-

щика (страховой организации) нет никаких мер воздействия, чем собственно страховщик и пользуется, разбирая тот или иной материал у страхового омбудсмена. То есть, страховые организации (и их работники) не несут персональную ответственность, установленную законодательством в части причинения вреда своим клиентам (потребителям услуг), путем неправильного определения размера вреда, создавая волокиту дела и препятствуя получению справедливой выплаты потребителями, предусмотренной законодательством.

Мое мнение, как автора, что за защитой своих прав, свобод и интересов надо обращаться в суд и только, иные меры урегулирования невозможно назвать незаинтересованными, объективными и беспристрастными.

Закон для всех один! Надо пользоваться только теми инструментами, которые действительно стоят на защите Потребителя!



# Непосредственное обследование объекта оценки

КОСАЧЁВА Т.А.,

Председатель Экспертного совета  
ПО «СРО «Содружество Оценщиков  
Казахстана»



Данная статья представляет собой только мнение автора по очень узкому вопросу из деятельности по оценке и, скорее, относится к исследованию терминологии, чем к методологии чего-либо или установлению какого-либо факта или порядка, основано на источниках, которые автору удалось найти, и никоим образом не претендует на какую-либо научность. Это размышление в попытке найти однозначный и неоспоримый ответ на практический вопрос, существенно затрагивающий профессиональную деятельность автора.

Поводом для написания данной небольшой статьи послужили факты различного толкования, как самого термина «непосредственное обследование», так и оформления акта осмотра объекта оценки, с которыми автор столкнулся по роду своей деятельности.

Как показал опыт, в оценочном сообществе, да и в обществе в целом, нет четкого понимания, что такое «непосредственное обследование». Кто-то понимает это как только прямой визуальный осмотр

(так называемый «осмотр невооруженным глазом»), кто-то расширяет это понятие настолько, что включает в акт осмотра еще и результаты компьютерной диагностики и иных аппаратных и прочих исследований, не основанные на органах чувств оценщика.

Данная статья – это попытка автора, прежде всего для себя самого, разобраться в данной теме, определить критерии, которые выделяют непосредственное обследование из всего комплекса сбора информации об объекте оценки. Поэтому автор будет весьма признателен, если читатель не останется равнодушным к данной теме и, имея противоположное мнение, или увидев нарушение логики в данной статье, направит свои аргументы автору. Таким образом, мы сможем внести полную ясность в данный вопрос, что позволит в будущем использовать результат совместной работы как в экспертизе отчетов об оценке, так и при защите интересов оценщиков в суде – то есть выгоду приобретет все оценочное сообщество.

Так к чему же пришел автор, исследуя данную тему?

Понятие «непосредственное обследование» включает в себя два слова: «непосредственный» и «обследование», поэтому автор сначала проанализировал семантическое значение обоих этих слов по отдельности.

В семантике слова «непосредственный» авторы толковых словарей, изученных в процессе исследования (Ожегов С.И., Ушаков Д.Н., Абрамов Н. и др.), оказались весьма

Как показал опыт, в оценочном сообществе, да и в обществе в целом, нет четкого понимания, что такое «НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ». Кто-то понимает это как только прямой визуальный осмотр (так называемый «ОСМОТР НЕВООРУЖЕННЫМ ГЛАЗОМ»), кто-то расширяет это понятие настолько, что включает в акт осмотра еще и РЕЗУЛЬТАТЫ КОМПЬЮТЕРНОЙ ДИАГНОСТИКИ И ИНЫХ АППАРАТНЫХ И ПРОЧИХ ИССЛЕДОВАНИЙ, не основанные на органах чувств оценщика.

единодушны, выделив несколько значений:

1. Прямое значение - без посредства кого-либо или чего-либо; следующий прямо без промежуточных звеньев;

2. Переносное значение – откровенный и непринужденный; следующий своим инстинктам без раздумий.

Понятно, что в переносном значении слово «непосредственный», скорее всего, к оценке не применимо. Поэтому остановимся только на прямом значении этого слова.

Что касается слова «обследование», то самое емкое определение ему дает словарь исследовательской деятельности: «это изучение исследуемого объекта с той или иной мерой глубины и детализации в зависимости от поставленных исследователем задач. Обследование — это, в основном, первоначальное изучение объекта, проводимое для ознакомления с его состоянием, функциями, структурой и т.д.»<sup>1</sup>

Но более подходящее для оценки, по мнению автора, значение приводится в словаре-справочнике терминов нормативно-технической документации (в частности в СП 13-102-2003<sup>2</sup>): «комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.» Следует обратить внимание, что СП РК дают определение термину «Обследование», практически идентичное приведенному выше, только более конкретизированное, например, в СП РК 1.04-101-2012<sup>3</sup> применительно к зданиям и сооружениям. Так

как автор ставил целью рассмотреть тему «в общем», то для данного рассмотрения более подходит определение из СП 13-102-2003.

При соединении семантических значений слов «непосредственный» и «обследование», словосочетание «непосредственное обследование» приобретает следующий смысл: «комплекс мероприятий, проводимый без посредства кого-либо или чего-либо, без каких-либо промежуточных звеньев, с целью определения и оценки фактических значений контролируемых параметров, характеризующих

При соединении семантических значений слов «НЕПОСРЕДСТВЕННЫЙ» и «ОБСЛЕДОВАНИЕ», словосочетание «непосредственное обследование» приобретает следующий смысл: «КОМПЛЕКС МЕРОПРИЯТИЙ, проводимый без посредства кого-либо или чего-либо, без каких-либо промежуточных звеньев, с целью определения и оценки фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ ВОЗМОЖНОСТЬ ИХ ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ или необходимость восстановления и усиления.»

эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.»

Надо сказать, что особенной ясности выше приведенная формулировка термина «непосредственное обследование» автору не дала. Она больше похожа на «самостоятельное обследование», но при этом значении подпункт 10) пункта 1 статьи 15 Закона Республики Ка-

захстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», гласящий «осуществлять непосредственное обследование объекта оценки, а также изучать документацию по нему без передоверия своего права»; фактически приобретает смысл: «масло масляное».

Не удовлетворившись результатом и не остановившись на достигнутом, автор решил поискать, как в других сферах деятельности раскрывается понятие «непосредственное обследование». Найти раскрытие термина удалось только в медицине. В остальных отраслях если термин и

применяется, то, как и в оценке, не раскрывается его точное и однозначное толкование (значение).

Как показалось автору, термин, применяемый в медицине, подходит для оценки, а главное, точно дает отличительные критерии непосредственного обследования.

Непосредственное обследование в медицине называют также физикальным, и основано это обследование на органах чувств врача – зрении, слухе, осязании.

При этом общими принципами непосредственного обследования являются:

1. Осмотр, основанный на зрении исследователя;
2. Пальпация, основанная на осязании исследователя;

<sup>1</sup> Новиков А.М. Научно-экспериментальная работа в образовательном учреждении (деловые советы). М.: Ассоциация «Профессиональное образование», 1998. – 134 с., с.41

<sup>2</sup> СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Москва

<sup>3</sup> СП РК 1.04-101-2012. Свод правил Республики Казахстан. Астана



3. Перкуссия (простукивание), основанная на слухе исследователя;

4. Аускультация (прослушивание), основанная также на слухе исследователя.

Возможно, оценщики согласятся, что если даже в оценке и не используются специальные медицинские термины «пальпация», «перкуссия» и «аускультация», то сами эти исследования, все или какие-то в отдельности, так или иначе оценщиками проводятся: прослушивание работы двигателя, ощупывание поврежденных поверхностей, простукивание полостей и т.п.

Т.е. приходим к выводу, что непосредственное обследование, проводимое в медицине, имеет некоторое сходство с обследованием, проводимым в целях опре-

аппаратное и прочее исследование (компьютерное, термометрическое, рентгенографическое, химическое и т.п.) и обследование, основанное на органах чувств исследователя, но проведенное при помощи вспомогательных средств: инструментов и оборудования, позволяющих исследователю увидеть или услышать защищенные (скрытые) или мелкие предметы, как, например эндоскоп или стетофонендоскоп.

Таким образом, обследование, проведенное посредством видеосвязи, при котором оценщик визуально обследовал объект оценки и получил необходимый объем информации о внешнем состоянии объекта, а также при помощи телефонии получил результаты звукового исследования, является также непосредственным обследованием. Но в акт осмотра (так как это акт именно осмотра, а не обследования) должен быть включен только результат осмотра, а исследование звука в этот акт оценщик не обязан включать, так как это не является осмотром, т.е. не основано на зрении. Тем более оценщик не обязан включать в акт осмотра результаты компьютерной диагностики или иного обследования, не основанного на органах чувств оценщика. Однако, и включение такой информации в акт осмотра тоже нельзя считать нарушением, так как это делается с целью повысить качество отчета в частности и оценки в целом.

Завершая процесс изучения вопроса непосредственного обследования объекта оценки, а также его влияния на процесс оценки и ее документирования, автор приходит к выводу, что разработка комментариев к действующему Закону Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» принесла бы значительную пользу в понимании и применении выше указанного Закона, а также позволила бы добиться большего единообразия в деятельности оценщиков.

Завершая процесс изучения вопроса НЕПОСРЕДСТВЕННОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, а также его влияния на процесс оценки и ее документирования, автор приходит к выводу, что РАЗРАБОТКА КОММЕНТАРИЕВ к действующему Закону Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» принесла бы ЗНАЧИТЕЛЬНУЮ ПОЛЬЗУ в понимании и применении выше указанного Закона

деления стоимости объекта, а следовательно, «непосредственным обследованием» следует называть только то обследование, которое основано на органах чувств исследователя (т.е. исключая всякое аппаратное, химическое и прочее исследование).

Данное толкование термина «непосредственное обследование» очень логично укладывается в формулировку выше приведенного подпункта 10) пункта 1 статьи 15 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и может быть интерпретировано как – оценщик не имеет права полагаться на органы чувств других лиц, а обязан обследовать объект оценки при помощи своих собственных органов чувств.

При этом не следует путать



# Влияние внешне экономических факторов на оценку бизнеса

БЕРАЯ Н., НАЦВАЛАДЗЕ М.,

PhD MRICS  
REV

PhD

Неопределенность и риски в современном обществе значительно возросли и стали серьезной проблемой при оценке бизнеса. Одним из очевидных примеров этого является внезапный взрыв Covid-19<sup>1</sup>.

Особый интерес среди последствий пандемии Covid-19 вызвало изучение негативного влияния экономических спадов и роста безработицы на спрос и анализ растущих рисков на различных рынках. Однако, несмотря на негативное экономическое влияние пандемии, изоляция и растущее использование практики удаленной работы полностью изменили спрос на рынках товаров и услуг и, соответственно, предложение. Трудно оценить, какой из этих эффектов преобладает, и вполне вероятно, что эти эффекты будут различаться в

внешние экономические факторы влияют на стоимость бизнеса.

Основное различие между риском и неопределенностью заключается в том, что риск измерим, а неопределенность неизмерима и непредсказуема. Хотя некоторые используют эти два термина как синонимы, по мнению Джилл Хиллари, профессора Школы бизнеса Джорджтаунского университета, понятия риска и неопределенности нельзя отождествлять, и между ними существует четкая разница. Риск описывает ситуацию, в которой есть убытки или угроза, это вероятность того, что фактический результат инвестиции будет отличаться от ожидаемого результата, а неопределенность – это отсутствие уверенности в событии, т.е. нет уверенности в будущих последстви-



## Растущий РАЗРЫВ МЕЖДУ РЫНОЧНЫМИ ЦЕНАМИ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ КОНЪЮНКТУРОЙ создает совершенно НОВЫЕ ПОДХОДЫ К АНАЛИЗУ ОБЩЕГО РАВНОВЕСИЯ рыночной взаимозависимости.

зависимости от страны. Однако растущий разрыв между рыночными ценами и экономической конъюнктурой создает совершенно новые подходы к анализу общего равновесия рыночной взаимозависимости.

В статье на практическом примере проанализируем как меняющиеся

ях. Неопределенность отличается от риска тем, что риск может быть предварительно оценен и определен количественно на основе исторических данных с использованием рыночных факторов. Таким образом, управление рисками упрощается, поскольку можно застраховаться от рисков, но невозможно застраховать от неопределенности. Неопределенность в основном связана с отсутствием убежденности в отношении события. Возможных последствий может быть много, но они не являются определенными. Реальность, вызванная пандемией Covid-19, является наглядным



<sup>1</sup> Xu, T. (2021). Uncertainty, Ignorance and Decision-Making: Looking Through the Lens of Modelling the Covid-19 Pandemic, School of Law, University of Essex, Amicus Curiae, Series 2, Vol 3, No 1, 10-32 <https://core.ac.uk/display/479484442?source=2>



Каким образом можно СНИЗИТЬ УРОВЕНЬ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, если существует значительная неопределенность в отношении суммы и/или сроков получения будущих денежных потоков? ЕСТЬ ДВА ПУТИ: или сделать оценку двумя подходами или же доходный подход осуществить, применив несколько сценариев вместе, или использовать имитационные модели.



примером принятия решений в условиях неопределенности. На ранних стадиях пандемии было много неопределенности — мы не знали, как защитить себя, как продолжить нашу повседневную жизнь и так далее.

В 2017 году ученые уже обсуждали, какие угрозы глобальные проблемы будут представлять для человечества в ближайшем будущем. Известный американский философ, финансист и успешный трейдер Нассим Тэлли считал, что самый большой риск представляют собой новые эпидемии, СМИ не оценивают эту угрозу и редко обращают внимание на научные публикации, в которых говорится о повышении устойчивости бактерий к новым антибиотикам или новым вирусам. Насси Талеби отметил, что игнорирование этих вопросов делает эпидемии одним из наиболее вероятных кандидатов на роль нового Черного лебедя.

Обращает на себя внимание серия статей о вероятности и неопределенности, опубликованных еще во второй половине 1980-х гг. и принадлежавших британскому философу и экономисту, профессору Кембриджского университета Тони Лоусону (Lawson, 1985, 1987, 1988). Его работа основана на теории рациональных ожиданий в макроэкономике и основана на работах Джона Мейнарда Кейнса<sup>2</sup> и исследовании в Кембридже более ранней работы Кейнса по вероятности в экономике (позже опубликованной в 2003 г.). Дон, 1988; одной из основных целей которой было восстановление и представление философских оснований понятия неопределенности, которая не сводится к численно определяемой вероятности. Документы широко цитировались и стали частью закона неортодоксальных подходов к экономике, подчеркивая разницу между ситуациями риска, в которых можно определить числовые вероятности, и ситуациями неопределенности, в которых их определить невозможно<sup>3</sup>.

Большая часть обсуждения неопределенности в экономике за последние 30 лет, как в основных, так и в неортодоксальных статьях, таких как

Тони Лоусон, сосредоточена на ситуациях, в которых объекты неопределенности могут быть представлены и сформулированы так, как если бы они были предметом вероятностного суждения, а не количественно). Этот акцент привел к относительному игнорированию неопределенности, которая возникает из-за существования невероятных возможностей и, следовательно, не может быть предметом вероятностного суждения (Faulkner et al, 2017).

MCO (International Valuation Standards) дает следующее разъяснение неопределенности: "Стоимость инструмента может характеризоваться существенной неопределенностью на дату оценки, которая связана с характером инструмента, используемой моделью, либо входными данными и аномалиями рынка. Следует раскрыть причину и характер любой существенной неопределенности" (MCO 500. Финансовые инструменты, пункт 20.7)

При применении доходного подхода она значительная в случае, когда "наличествует существенная неопределенность в отношении суммы и сроков будущих доходов, связанных с рассматриваемым активом" (MCO 105. Подходы и методы оценки, пункт 40).

Ставится вопрос: Каким образом можно снизить уровень неопределенности, если существует значительная неопределенность в отношении суммы и/или сроков получения будущих денежных потоков? Есть два пути: или сделать оценку двумя подходами или же доходный подход осуществить, применив несколько сценариев вместе, или использовать имитационные модели.

<sup>2</sup> Keynes, J.M. 1937 [1973]. The general theory of employment, Quarterly Journal of Economics, in The General Theory and After: Part II Defence and Development, vol. 51, No. 2 (Feb, 1937), <http://hetwebsite.net/het/texts/keynes/keynes1937qje.htm>

<sup>3</sup> Faulkner, P., Feduzi, A. & Runde, J. (2017). Black Swans and the risk/uncertainty distinction, Cambridge Journal of Economics, Volume 41, Issue 5, Pages 1279–1302, <https://doi.org/10.1093/cje/bex035>

Проследим влияние меняющихся внешних экономических факторов на оценку бизнеса в периоде 2019-2022 на примере Гостиничного бизнеса, в частности рассмотрим оценку 5 звездочной Гостиницы в Тбилиси, Грузия. Предметом исследования стало, как текущие изменения в экономике повлияли на стоимость бизнеса – какие факторы учитываем и на что обращаем пристальное внимание.

Как известно, существует 3 основных фактора, определяющих стоимость актива (т.н. драйверы стоимости), это

1. Денежные потоки, генерируемые активом (бизнесом);
2. Риски, связанные с получением этих денежных потоков;
3. Скорость роста.

Рассмотрим, как изменится каждый из этих компонентов в той или иной ситуации. 2019 году Гостиничный бизнес находился на подъеме, начало 2020 года ознаменовало полное закрытие с последующей высокой неопределенностью, 2021 год – некоторое оживление, 2022 году очень медленное – но неуклонное выравнивание.

Конечно, всегда существует определенный уровень неопределенности, когда речь идет о расчете стоимости, но в нынешних условиях уровень неопределенности особенно высок.

На что обращаем внимание (и это касается всех типов бизнеса, не только гостиниц):

1. Доходы – какое влияние окажет изменение внешних экономических факторов на спрос именно в этом сегменте; сколько времени потребуется для ликвидации последствий и какую форму примет траектория восстановления (U-образная, W-образная, L-образная); как изменения повлияют на платежеспособный спрос.

2. Поставщики - Сроки поставки и наличие товаров и услуг; Период Covid особенно затронул логистику, особенно международные перевозки. Существует так называемый Контейнерный кризис. Также называемый Из-за «локдаунов» была проблема с доступом обслуживающего персонала.

3. Операционная деятельность - В первую очередь кризис затронул персонал, работающий в компании, что проявилось в ограничении рабочего времени и производительности из-за роста уровня заболеваемости. Существует также необычно высокий уровень неопределенности в отношении того, сможет ли компания вос-

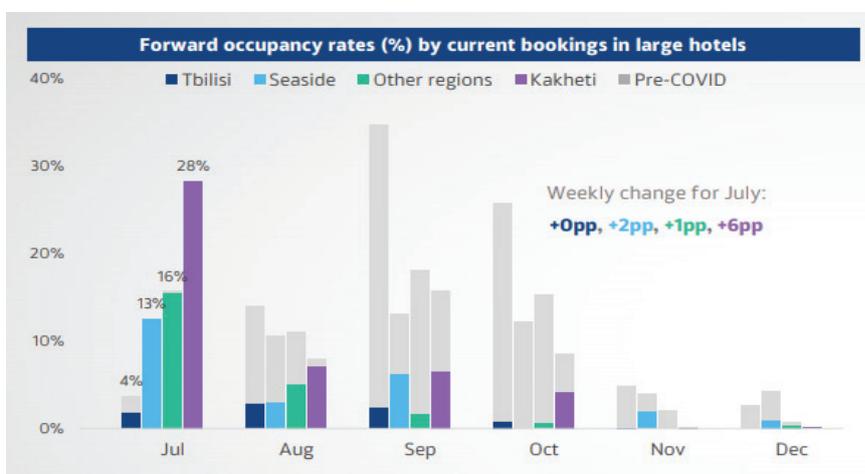
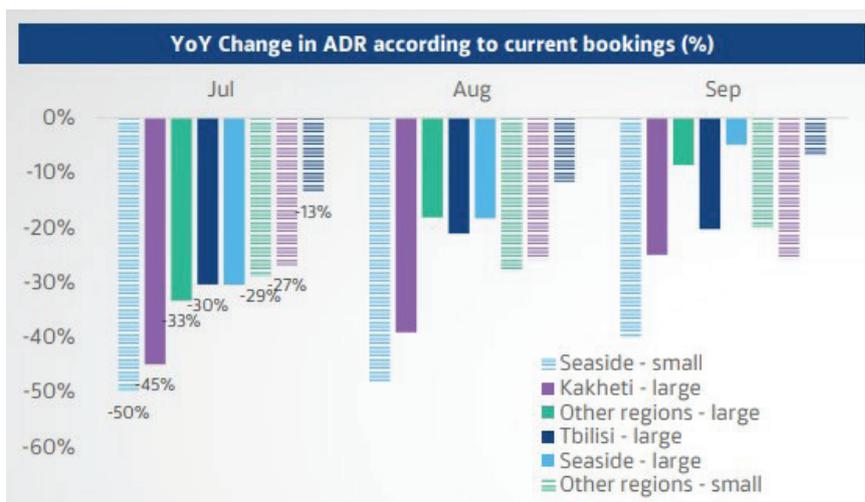
По мнению Джилл Хиллари, профессора Школы бизнеса Джорджтаунского университета, ПОНЯТИЯ РИСКА И НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ НЕЛЬЗЯ ОТОЖДЕСТВЛЯТЬ, и между ними существует четкая разница. РИСК описывает ситуацию, в которой есть убытки или угроза, это вероятность того, что ФАКТИЧЕСКИЙ РЕЗУЛЬТАТ ИНВЕСТИЦИИ БУДЕТ ОТЛИЧАТЬСЯ ОТ ОЖИДАЕМОГО РЕЗУЛЬТАТА, а неопределенность – ЭТО ОТСУТСТВИЕ УВЕРЕННОСТИ В СОБЫТИИ.

становить свой квалифицированный персонал после временного прекращения деятельности.

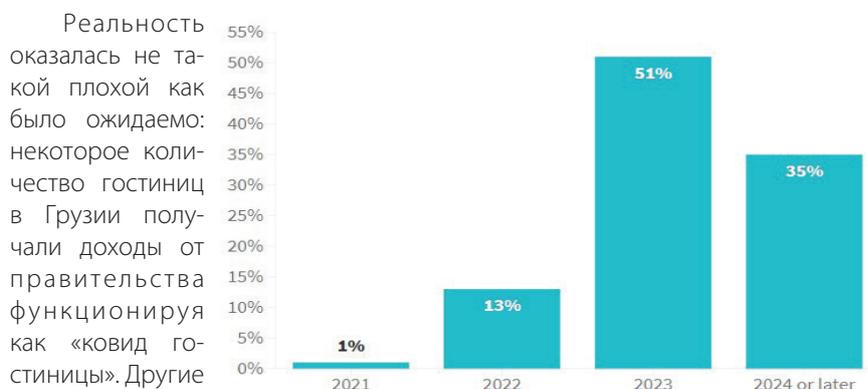
Воздействие вышеперечисленных факторов испытывает практически каждый вид бизнеса. Конкретно в случае с гостиничным бизнесом - на какое-то время полностью прекратились доходы. Сам актив не пострадал, и восстановление может произойти почти мгновенно; Удаленная работа в гостинице, за исключением небольшого количества административного персонала, невозможна и возникает ситуация, когда гостиницы не могут набрать персонал после вынужденной остановки.

**Таблица 1. Батуми, Операционные показатели 5 \* гостиницы**

| Hotel                              | 2019        | 2020      | 2021        |
|------------------------------------|-------------|-----------|-------------|
| Заполняемость (Occupancy) %        | 67%         | 21%       | 30%         |
| Средняя цена (Average Rate) USD    | \$ 101.91   | \$ 76.43  | \$ 80.00    |
| Количество доступных номеров (год) | 61320       | 61320     | 61320       |
| RevPAR, USD                        | \$ 68.28    | \$ 16.05  | \$ 24.00    |
| Занятые комнаты                    | 41084       | 12877     | 18396       |
| Доходы от номеров, без НДС         | \$4,186,911 | \$984,204 | \$1,471,680 |



Всегда СУЩЕСТВУЕТ определенный УРОВЕНЬ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, КОГДА РЕЧЬ ИДЕТ О РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ, но в нынешних условиях уровень неопределенности особенно высок..



- Специальные цены для постоянных клиентов;
- Создание корпоративных пакетов;

- Скидки при долгосрочном бронировании;
- Корпоративные мероприятия;
- Специальные предложения для государственных организаций, международных организаций
- Сезонные акции;
- Гибкость в ценообразовании;
- Поощрения повторного бронирования;
- Ориентация на местных клиентов.

<sup>4</sup> <http://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/rebuilding-tourism-for-the-future-covid-19-policy-responses-and-recovery-bced9859/>

<sup>5</sup> <https://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/2020/12/impact-of-the-pandemic-on-tourism-behsudi.htm>

При оценке на дату 31.12.2020 - для построения будущих доходов опирались на исследование TBS Capital за 2020 год, в котором говорилось: «За счет внутреннего туризма в Июле увеличивается загрузка гостиниц, ожидаемая загрузка текущих гостиниц составляет 4% в крупных гостиницах Тбилиси, 13% в приморских, 16% в других регионах, 28% в Кахети; Высокие общие скидки отеля (ADR) (в среднем 30-45% по разным регионам); Нагрузка вернется к уровню 2019 года в 2022 году, а цена продолжит снижаться на 0-5% по сравнению с 2019 годом». (См. схему)

Полное восстановление операций в этом сегменте тесно связано с происходящими в мире процессами, поэтому нельзя обойти вниманием глобальные прогнозы, из которых следует отметить публикации Организации экономического сотрудничества и развития (OECD)<sup>4</sup> и Международного валютного фонда<sup>5</sup>. Согласно первому исследованию от 20 декабря

2020г: «В 2020 году сегмент международного туризма сократился на 80%. Значительного восстановления в 2021 году не произойдет, и восстановление займет несколько лет. «Восстановление до докризисного уровня ожидается не ранее 2023 года».

При построении денежных потоков при оценке на дату 31.12.2020 ориентировались на то, что операционная деятельность восстановится на уровне 2019 года к началу 2023, это касается и заполненности и ADR.

Примечательно также экспертное исследование, проведенное UNWTO (The World Tourism Organization) в январе 2021 г., один из основных вопросов, задаваемых экспертами в данной области звучал так: «Как долго вы ожидаете возврата международного туризма к уровню пандемии 2019 г. в вашей стране?»; В результате, по мнению большинства экспертов, к 2023 году гостиничный бизнес вернется на допандемический уровень. (См. диаграмму)

Что касается оценки на 31.12.2021 – те же международные организации в своих прогнозах передвинули дату восстановления на 2024 год, что и отразилось в прогнозах денежных потоков.

Вторым фактором, влияющим на стоимость компании, являются риски, связанные с получением денежного потока. В этой модели мы рассматриваем риски в соответствии с CAPM (capital assets pricing model). Рассмотрим изменение его компонентов:

1. Безрисковая ставка – равна доходности по государственным облигациям США.

В таблице представлена доходность государственных облигаций США на конец 2018-2020 гг. и на конец второго квартала 2021 г. Динамика показывает, что, несмотря на кризис, к концу 2020 года риски снижались, а к концу второго квартала 2021 года уже наблюдается некоторый рост, хотя он все еще остается на достаточно низком уровне.

| Date       | 1 mo | 2 mo | 3 mo | 6 mo | 1 yr | 2 yr | 3 yr | 5 yr | 7 yr | 10 yr | 20 yr | 30 yr |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| 31.12.2018 | 2,44 | 2,45 | 2,45 | 2,56 | 2,63 | 2,48 | 2,46 | 2,51 | 2,59 | 2,69  | 2,87  | 3,02  |
| 31.12.2019 | 1,48 | 1,51 | 1,55 | 1,6  | 1,59 | 1,58 | 1,62 | 1,69 | 1,83 | 1,92  | 2,25  | 2,39  |
| 31.12.2020 | 0,08 | 0,08 | 0,09 | 0,09 | 0,1  | 0,13 | 0,17 | 0,36 | 0,65 | 0,93  | 1,45  | 1,65  |
| 01.07.2021 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,09 | 0,25 | 0,47 | 0,89 | 1,24 | 1,48  | 2,01  | 2,07  |

Источник: <http://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/Pages/TextView.aspx?data=yieldYear&year=2020>

### Второй компонент страновой риск Грузии

| Year | Country | Region                  | Moody's rating | Country Risk Premium |
|------|---------|-------------------------|----------------|----------------------|
| 2018 | Georgia | Eastern Europe & Russia | Ba2            | 2.910%               |
| 2019 | Georgia | Eastern Europe & Russia | Ba2            | 2.963%               |
| 2020 | Georgia | Eastern Europe & Russia | Ba2            | 2.910%               |

Источник: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls>

Налицо некоторая аномальная динамика рисков. Эксперты с одной стороны связывают это с масштабным вмешательством правительства США в финансовый сектор с начала пандемии, а с другой отмечают, что связь между реальной экономикой и фондовыми биржами эфемерна (очень слаба).

Во избежание существенных неточностей в расчетах мы опираемся на рекомендацию, опубликованную

<sup>6</sup> <https://www.duffandphelps.com/insights/publications/cost-of-capital>



Еще одним ФАКТОРОМ, ВЛИЯЮЩИМ НА СТОИМОСТЬ КОМПАНИИ, являются риски, связанные с получением денежного потока. В этой модели мы рассматриваем риски в соответствии с CAPM (capital assets pricing model)

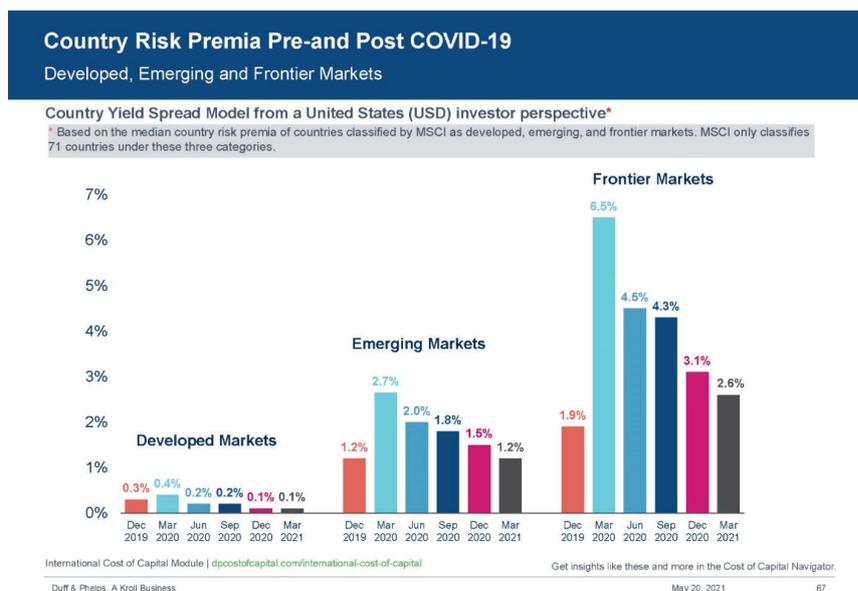


компанией Duff & Phelps, которая советует использовать так называемую нормализованную безрисковую ставку при аномально низком значении этого показателя и предлагает различные варианты нормализации <sup>6</sup>.

Здесь тоже имеет место аналогичная динамика: несмотря на

кризис, риск для страны в 2020 году низкий по сравнению с 2019 годом.

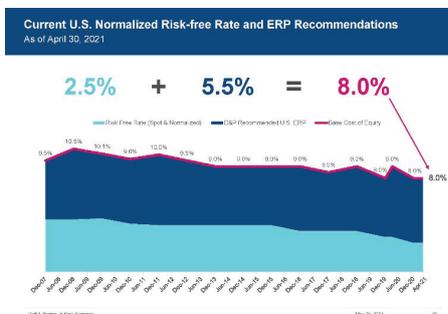
Примечательно, что это не только в Грузии, аналогичная динамика наблюдается практически на всех рынках, как развивающихся, так и развитых. (см. Диаграмму)



Третьим компонентом CAPM является премия за риск рынка, Диапазон этого риска колеблется от 3,5% до 6%, а высокий риск характерен для кризисных периодов.

Согласно рекомендации Duff & Phelps, в модели CAPM целесообразно установить его значение на уровне 5,5% в текущей кризисной ситуации.

Следующим компонентом является бета-коэффициент, определяющий риск конкретной отрасли по отношению к рыночному риску. Непосредственно в гостиничном сегменте в 2018-2021 годах показывает следующую динамику:



|      |                |       |
|------|----------------|-------|
| 2018 | Unlevered beta | 0.702 |
|      | levered beta   | 0.939 |
| 2019 | Unlevered beta | 0.563 |
|      | levered beta   | 0.785 |
| 2020 | Unlevered beta | 0,98  |
|      | levered beta   | 1,443 |
| 2021 | Unlevered beta | 0,69  |
|      | levered beta   | 1,095 |

Здесь вполне закономерная динамика - уровень воспринимаемых рисков в период кризиса в сегменте гостиничного бизнеса вырос относительно среднерыночного риска.

Если посмотрим на другие отрасли

| Industry                    | Pre COVID-19 Beta As of 12/31/19 | COVID-19 Beta As of 12/31/20 | Difference   |
|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------|
| Telecommunications          | 0.99                             | 0.66                         | <b>-0.33</b> |
| Pharmaceuticals             | 1.12                             | 0.95                         | -0.16        |
| Software                    | 1.05                             | 1.00                         | -0.04        |
| Food, Beverage, and Tobacco | 0.72                             | 0.75                         | 0.04         |
| Insurance                   | 0.71                             | 0.81                         | 0.11         |
| Banks                       | 0.86                             | 0.99                         | 0.13         |
| Automobiles                 | 1.45                             | 1.78                         | 0.33         |
| Energy                      | 1.27                             | 1.67                         | 0.40         |
| Retail                      | 0.83                             | 1.56                         | <b>0.73</b>  |

Вычисляем WACC (средневзвешенную стоимость капитала) по формуле

$$WACC = [(E \div V) \times Re] + [(D \div V) \times Rd] \times (1 - Tc)$$

где,  $Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + S1 + S2 + S3$

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | 2020          | 2021          |
| Risk free rate AAA country | 2,50%         | 2,50%         |
| Country risk               | 2,91%         | 2,97%         |
| Unlevered beta             | 0,98          | 0,69          |
| levered beta               | 1,443         | 1,095         |
| Rm-Rf                      | 5,5%          | 5,5%          |
| Small company risk         | 3,16%         | 4,33%         |
| Company specific risk      | 0%            | 0%            |
| <b>Rd</b>                  | <b>7,15%</b>  | <b>6,72%</b>  |
| tax rate                   | 15,00%        | 15,00%        |
| <b>Re</b>                  | <b>16,51%</b> | <b>15,82%</b> |
| D/E rate                   | 55,58%        | 69,13%        |
| D/E+D                      | 35,73%        | 40,88%        |
| E/E+D                      | 64,27%        | 59,12%        |
| <b>WACC</b>                | <b>12,78%</b> | <b>11,69%</b> |
| <b>USD after tax</b>       | <b>12,78%</b> | <b>11,69%</b> |

Сильнее всего пострадал сектор розничной торговли, при этом бурно развивались фармацевтический и телекоммуникационный секторы.

Наконец, с учетом всех вышеизложенных соображений была разработана модель расчета чистого денежного потока компании на следующий период, где докризисный уровень загрузки гостиниц и докризисная средняя цена номера будет достигнута 2023 г (оценка на 31.12.2020). В прогнозах для оценки 31.12.2021 г. эта дата передвинута на год.

Расчеты показывают, что стоимость гостиницы 5\* в Батуми к концу 2020 года снизилась на 23% по сравнению с 2019 годом.

Если мы посмотрим на результаты исследования, представленные CBRE Hotel Advisory<sup>7</sup>, то увидим, что

### Рекомендации:

Для целей оценки бизнеса в ситуации, когда резко изменяются внешние экономические факторы:

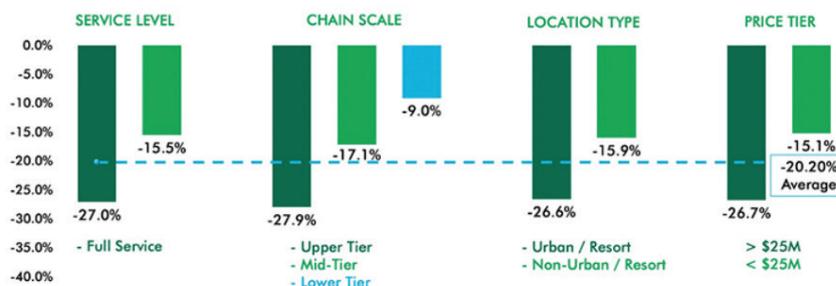
- основное внимание следует уделить прогнозированию будущих денежных потоков, которые существенно меняются;

- Риски, связанные с получением этого денежного потока, также значительно меняются: безрисковые ставки стран риска АА должны быть нормализованы, и также должны иметь в виду, что средний рыночный риск цикличен, и должны следить за данными рейтинговых компании; Что касается бета-коэффициента: существуют различные источники, которые следует использовать с осторожностью;

- При расчете стоимости компании в условиях высокой неопределенности целесообразно использовать несколько сценариев, а затем взвешивать результаты.

полученные результаты полностью соответствуют средним тенденциям в этой области:

**FIGURE 2: COVID-19 VALUE IMPAIRMENT DATA**



Source: CBRE Hotels Advisory, Transaction and Appraisal Data

Приказом Первого заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан – Министра финансов Республики Казахстан от 18.05.2022 года № 512 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 19.05.2022г. № 28131) в соответствии с требованиями Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан (далее – АППК) внесены изменения в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487 «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков».

В целях защиты прав, свобод и законных интересов физических и юридических лиц, подавших обращения в палаты оценщиков, в рамках обеспечения доверия к государственному регулированию в области оценочной деятельности внесены изменения в Требования к рассмотрению палатой оценщиков обращений (далее - Требования), в части осуществления административных процедур в соответствии с положениями АППК.

Данные изменения обеспечат обоснованное рассмотрение обращений палатами оценщиков.

**ҚАЗАҚСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫ ҚАРЖЫ  
МИНИСТРЛІГІ**



**МИНИСТЕРСТВО  
ФИНАНСОВ РЕСПУБЛИКИ  
КАЗАХСТАН**

**БҰЙРЫҚ**

**ПРИКАЗ**

**№ 512 от 18 мая 2022 года**

**О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487 «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан» от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков»**

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Внести в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487 «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений

касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков» (зарегистрирован в Реестре государствен-

ной регистрации нормативных правовых актов под № 16897) следующие изменения:

заголовок приказа изложить в следующей редакции:

«Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщи-

ков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков»;

преамбулу приказа изложить в следующей редакции:

«В соответствии с подпунктом 10) статьи 30 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» **ПРИКАЗЫВАЮ:**»;

подпункт 2) пункта 1 изложить в следующей редакции:

«2) требования к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков согласно приложению 2 к настоящему приказу.»;

в Типовом кодексе деловой и профессиональной

этики оценщиков, утвержденном указанным приказом:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Настоящий типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков (далее – Кодекс) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и определяет требования к деловой и профессиональной этике оценщиков при выполнении ими профессиональных обязанностей.»;

Требования к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков, утвержденные указанным приказом, изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему приказу.

2. Департаменту методо-

логии бухгалтерского учета, аудита и оценки Министерства финансов Республики Казахстан в установленном законодательном 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.

**Заместитель Премьер-Министра**

**- Министр финансов Республики**

**Казахстан**

**Е. Жамаубаев**

Результаты согласования

Министерство финансов Республики Казахстан - директор Департамента Асет Багдатович Шонов, 12.05.2022 11:46:02, положительный результат проверки ЭЦП

Министерство юстиции РК - Вице-министр юстиции Республики Казахстан Алма Кайратовна Муканова, 17.05.2022 18:27:15, положительный результат проверки ЭЦП

Результаты подписания

Министерство финансов Республики Казахстан - Заместитель Премьер-Министра - Министр финансов Республики Казахстан Е. Жамаубаев, 18.05.2022 09:13:10, положительный результат проверки ЭЦП

Заместителя Премьер-Министра -  
Министра финансов Республики Казахстан  
от 18 мая 2022 года  
№ 512

**Приложение 2**  
**к приказу Министра финансов**  
**Республики Казахстан**  
**от 26 апреля 2018 года № 487**

**Требования к рассмотрению палатой оценщиков обращений**  
**касательно нарушения ее членами требований Закона Республики**  
**Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и**  
**правил палаты оценщиков**

**Глава 1. Общие положения**

1. Настоящие требования к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон), стандартов и правил палаты оценщиков устанавливают требования к рассмотрению обращений (далее – Требования).

2. Обращения рассматриваются в соответствии с Административным процедурно-процессуальным Кодексом Республики Казахстан (далее – АППК).

**Глава 2. Процедура рассмотрения обращений**

3. Обращения в палату оценщиков, поданные в порядке, установленном пунктом 6 настоящих Требований, подлежат обязательному приему, регистрации, учету, рассмотрению. Заявителю направляется ответ о результатах рассмотрения обращения, в том числе акт проверки (при его наличии).

4. Отказ в приеме обращения, соответствующего требованиям пункта 6 настоящих Требований, запрещается.

5. Обращение, не соответствующее требованиям пункта 6 настоящих Требований, но содержащее сведения о готовящихся или совершенных уголовных правонарушениях либо об

угрозе государственной или общественной безопасности подлежит немедленному перенаправлению в государственные органы в соответствии с их компетенцией.

6. В обращении заявителя в палату оценщиков, поданном в письменной форме либо в форме электронного документа указываются:

1) фамилия, имя, отчество (при его наличии), индивидуальный идентификационный номер, почтовый адрес физического лица либо наименование, почтовый адрес, бизнес-идентификационный номер юридического лица, фамилия, имя, отчество при его наличии) первого руководителя, фамилия, имя, отчество (при его наличии) представителя по доверенности (при ее приобщении к обращению);

2) абонентский номер сотовой связи и электронный адрес физического лица либо первого руководителя юридического лица, либо представителя по доверенности;

3) наименование палаты оценщиков и (или) должностного лица, которому подается обращение;

4) нарушения членом палаты оценщиков требований законодательства Республики Казахстан в области оценочной деятельности;

5) дата подачи обращения;

6) подпись заявителя или его представителя;

7) перечень прилагаемых к обращению документов и иной информации.

7. При несоответствии обращения требованиям, установленным пунктом 6 настоящих Требований, палата оценщиков указывает заявителю, каким требованиям не соответствует обращение, устанавливает разумный срок для приведения его в соответствие с требованиями.

8. Палата оценщиков возвращает обращение, если заявитель не привел его в соответствие с требованиями пункта 6 настоящих Требований в срок, установленный палатой оценщиков.

9. Возврат обращения не препятствует повторному обращению.

10. Решение о проведении проверки оформляется соответствующим приказом исполнительного органа палаты оценщиков и выполняется специализированным органом палаты оценщиков, осуществляющим контроль за соблюдением членами палаты оценщиков требований законодательства Республики Казахстан в области оценочной деятельности, стандартов и правил палаты оценщиков, рассмотрения обращений на действия членов палаты оценщиков (далее – специализированный орган палаты оценщиков).

11. Уведомление (извещение) заявителя проводится в следующем порядке:

1) заявитель извещается о времени и месте проведения заслушивания или иных мероприятий, необходимых для осуществления административной процедуры;

2) уведомление (извещение) направляется заказным письмом с уведомлением о его вручении, телефонограммой или телеграммой, текстовым сообщением по абонентскому номеру сотовой связи или по электронному адресу либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксацию извещения или вызова;

3) если по указанному адресу заявитель фактически не проживает, уведомления (извещения) направляются по юридическому адресу или по месту его работы.

Уведомления (извещения), адресованные юридическому лицу, направляются по месту его нахождения;

4) при отказе заявителя принять уведомление (извещение) лицо, доставляющее или вру-

чающее его, делает соответствующую отметку на уведомлении (извещении), которое возвращается в палату оценщиков, должностному лицу.

12. Рассмотрение обращения, подлежит прекращению при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:

- 1) имеется решение специализированного органа палаты оценщиков о подтверждении или отсутствии фактов нарушения членом палаты оценщиков о том же предмете и по тем же основаниям, которые указаны в обращении;
- 2) имеется вступивший в законную силу судебный акт, вынесенный в отношении того же лица, о том же предмете и по тем же основаниям;
- 3) палатой оценщиков принят отзыв обращения от заявителя.

### Глава 3. Порядок рассмотрения обращений

13. Обращение, для рассмотрения которого не требуется получение информации от иных субъектов, должностных лиц либо проверка с выездом на место, рассматривается в течение пятнадцати календарных дней со дня его поступления.

Обращение, для рассмотрения которого требуется получение информации от иных субъектов, должностных лиц либо проверка с выездом на место, рассматривается и по нему принимается решение в течение тридцати календарных дней со дня его поступления.

Срок административной процедуры, возбужденной на основании обращения, продлевается мотивированным решением руководителя специализированного органа или его заместителя на разумный срок, но не более чем до двух месяцев ввиду необходимости установления фактических обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения обращения, о чем извещается заявитель и (или) член палаты оценщиков в течение трех рабочих дней со дня продления срока.

14. При наличии не вступившего в силу судебного акта, вынесенного в отношении того же лица, о том же предмете и по тем же основаниям, рассмотрение обращения приостанавливается до вступления судебного акта в законную силу либо до его отмены.

15. В ходе проведения проверки исследованию подлежат только факты, указанные в обращении.

16. По результатам рассмотрения обращения, проведенной специализированным органом палаты оценщиков, выносится предварительное решение о подтверждении или отсутствии фактов нарушения членом палаты оценщиков требований Закона, стандартов и правил палаты оценщиков.

17. Заявителю и члену палаты оценщиков, в отношении которого направлено обращение, специализированным органом палаты оценщиков предоставляется возможность выразить свою позицию к предварительному решению, о котором они уведомляются заранее, но не позднее чем за три рабочих дня до принятия решения.

Заслушивание осуществляется путем:

- 1) приглашения заявителя и члена палаты оценщиков, в отношении которого направлено обращение, на заслушивание по предварительному решению, в том числе, посредством видеоконференцсвязи или иных средств коммуникации;

- 2) использования информационных систем;
- 3) иных способов связи, позволяющих заявителю и члену палаты оценщиков, в отношении которого направлено обращение, изложить свою позицию.

18. Заявитель и член палаты оценщиков, в отношении которого направлено обращение, вправе предоставить или высказать возражение к предварительному решению в срок не позднее двух рабочих дней со дня его получения.

19. Специализированный орган палаты оценщиков составляет протокол заслушивания.

В протоколе заслушивания указываются:

- 1) место и дата заслушивания, время его начала и окончания;
- 2) наименование палаты оценщиков, фамилии и инициалы должностного лица, секретаря;
- 3) сведения о заявителе, члене палаты оценщиков, в отношении которого направлено обращение, и (или) ином лице, на законных основаниях участвующем в заслушивании;
- 4) содержание рассматриваемого вопроса;
- 5) содержание объяснений, вопросов и ответов, выступлений участвующих лиц.

20. По результатам проведенной проверки специализированным органом палаты оценщиков на основании поступившего обращения составляется акт проверки, включающий в себя следующие сведения:

- дату составления акта проверки;
- сведения о члене палаты оценщиков, в отношении которого проводилась проверка: фамилия, имя, отчество (при его наличии), номер свидетельства о членстве в палате оценщиков;
- вид проверки;
- основание проведения проверки, предмет проверки;
- решение о проведении проверки (дата и номер);
- период проверки (даты начала и окончания проверки);
- материалы проверки с указанием источников их получения (документы и информация);
- результаты исследования фактов, указанных в обращении, описание выявленных нарушений либо информацию об отсутствии нарушений;
- сведения об оценщиках, проводивших проверку (фамилия, имя, отчество (при его наличии) должность);
- подписи лиц, проводивших проверку;
- информацию, установленную внутренними документами палаты оценщиков.

21. По результатам рассмотрения обращения специализированный орган палаты оценщиков принимает решение о подтверждении или отсутствии фактов нарушения членом палаты оценщиков требований Закона, стандартов и правил палаты оценщиков.

22. Специализированный орган палаты оценщиков предоставляет заявителю и члену палаты оценщиков, в отношении которого направлено обращение, возможность ознакомления с материалами рассмотрения обращения в срок не позднее трех рабочих дней со дня заявления ходатайства.

При ознакомлении заявителя и члена палаты оценщиков, в отношении которого направлено обращение, с материалами проверки, специализированный орган палаты оценщиков обеспечивает соблюдение Закона Республики Казахстан «О государственных секретах».

## Глава 4. Процедура обжалования

23. При несогласии с решением палаты оценщиков, а также с актом проверки заявитель и (или) член палаты оценщиков, в отношении которого направлено обращение, обжалует действие (бездействие), связанное с принятием решения, представив соответствующее письменное обращение в коллегиальный орган управления палаты оценщиков не позднее трех месяцев со дня, когда заявителю и (или) члену палаты оценщиков, в отношении которого направлено обращение, стало известно о принятии решения или совершения действия (бездействия)

Пропущенный для обжалования срок не является основанием для отказа в принятии жалобы коллегиальным органом палаты оценщиков. Причины пропуска срока выясняются при рассмотрении жалобы и являются одним из оснований для отказа в удовлетворении жалобы.

24. Палатой оценщиков прием, регистрация, учет, возврат и отзыв жалобы осуществляются в соответствии с положениями пунктов 3, 4, 5, 6, 7, 8 и 9 Главы 2 настоящих Требований.

25. Жалоба рассматривается коллегиальным органом палаты оценщиков, которым определяются предмет и пределы исследования фактических обстоятельств.

Срок рассмотрения жалобы составляет двадцать рабочих дней со дня поступления жалобы.

26. Коллегиальный орган палаты оценщиков проводит заслушивание заявителя в соответствии с положениями пунктов 17 и 19 настоящих Требований.

27. Коллегиальный орган палаты оценщиков обеспечивает возможность ознакомления заявителя с материалами рассмотрения жалобы в соответствии с положениями пункта 22 настоящих Требований.

28. Коллегиальный орган палаты оценщиков принимает одно из следующих решений:

- 1) об оставлении жалобы без удовлетворения;
- 2) о направлении материалов рассмотрения жалобы в специализированный орган палаты оценщиков для осуществления проверки с указанием допущенных нарушений и предложениями по их устранению;
- 3) об оставлении жалобы без рассмотрения

### Результаты согласования

Министерство финансов Республики Казахстан - директор Департамента Асет Багдатович Шонов, 12.05.2022 11:46:02, положительный результат проверки ЭЦП

Министерство юстиции РК - Вице-министр юстиции Республики Казахстан Алма Кайратовна Муканова, 17.05.2022 18:27:15, положительный результат проверки ЭЦП

### Результаты подписания

Министерство финансов Республики Казахстан - Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан Е. Жамаубаев, 18.05.2022 09:13:10, положительный результат проверки ЭЦП

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

Проект приказа Заместителя Премьер-Министра – Министра финансов Республики Казахстан «О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки» (далее – проект приказа) разработан в рамках совершенствования стандартов оценки, устанавливающих единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки.

Приказом Министерства финансов Республики Казахстан была создана рабочая группы, в состав которой входили представители Министерства, оценочного сообщества, Национальной палаты предпринимателей Республики Казахстан «Атамекен», Ассоциации финансистов Республики Казахстан, в том числе банков второго уровня.

В проекте приказа предусмотрено законодательное регулирование в части применения стандарта оценки и наличия квалификационного свидетельства оценщика при оценке объектов, осуществлены редакционная правка и методологическое уточнение с целью исключения двусмысленного толкования определений, приведения к единообразию отдельных терминов с учетом международных стандартов оценки и недопущения причин и условий, способствующих совершению коррупционных правонарушений.

При разработке проекта приказа учтено предложение Генеральной прокуратуры Республики Казахстан в части применения сравнительного подхода для определения стоимости объекта недвижимости жилого фонда. Данная норма позволит исключить злоупотребление со стороны недобросовестных оценщиков и способствует установлению объективных факторов для определения рыночной цены оцениваемого объекта.

Кроме того, в целях приведения в соответствие с пунктом 5 статьи 25 Закона Республики Казахстан «О правовых актах» проект приказа предусматривает исключение даты законодательных актов по тексту приказа.

Проект приказа размещен на интернет-портале открытых нормативных правовых актов (<https://legalacts.egov.kz/arm/admin/viewcard?id=14100996>)

20 мая 2022 года.

Срок проведения публичного обсуждения Проекта приказа до 3 июня 2022 года.

Приложение к приказу

Приложение 1  
к приказу  
Министра финансов  
Республики Казахстан  
от «5» мая 2018 года № 519

### Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества»

#### Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества» (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и международными стандартами оценки, устанавливает требования к оценке стоимости, подходам и методам оценки движимого имущества.

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

В целях оценки настоящий стандарт распространяется 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 стандартом «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе».

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, 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) 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, которые 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) ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, соответствуют дате, на которую выполняется оценка;

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

17) внешнее (экономическое) устаревание (обесценение) – 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);

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

19) функциональное устаревание – потеря стоимости объекта в связи с удешевлением его производства или в связи с более низкой производительностью по сравнению с новым;

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

## **Глава 2. Подходы и методы оценки движимого имущества**

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

5. 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.

При этом, следует учитывать, что некоторые элементы денежного потока в отдельных случаях связаны с нематериальными активами, и из него сложно выделить вклад, вносимый движимым имуществом.

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;

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.

6. Затратный подход для оценки машин и оборудования 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, дизайнера 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 машин и оборудования (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 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 в состоянии «как новый», необходимо скорректировать полученную величину с целью отражения накопленного износа движимого имущества. При этом, величина накопленного износа движимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешне-

го (экономического) устаревания.

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ равен сумме затрат на текущий ремонт машин и оборудования.

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 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.

8. Сравнительный подход используется для объектов оценки, для которых удастся 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 продаж, опубликованных в прайс–листах заводов–изготовителей, дилеров или других источниках информации о ценах продажи;

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.

### **Глава 3. Требования к подходам и методам оценки движимого имущества**

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, 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, например, 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 рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

10. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

- 1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;
- 2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);
- 3) использует любые математические методы согласования;
- 4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

11. 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.

## Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества»

### Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к оценке, подходам и методам оценки недвижимого имущества.

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) и используется оценщиками, имеющими свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» по специализации «Оценка недвижимого имущества».

3. 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.

4. 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 в период наиболее эффективного использования объекта оценки;

3) 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;

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

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

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

7) 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;

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

9) 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;

10) 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;

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

12) 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;

13) объекты незавершенного строительства – здания, сооружения или передаточные устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;

14) действительный валовый доход – потенциальный валовый 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 прибылью производителя;

17) ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, соответствуют дате, на которую выполняется отчет об оценке;

18) 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;

19) 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;

20) внешнее (экономическое) 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);

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

22) 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);

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

24) терминальная стоимость – стоимость функционирующего актива по окончанию определенного прогнозного периода;

25) 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;

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

27) 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;

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

## **Глава 2. Подходы и 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 объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, путём приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учётом 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 (например, 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.

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества обычно 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, путём деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации, полученный, на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. 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.

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) расчет действительного валового дохода осуществляется с учётом фактического коэффициента загрузки оцениваемого объекта, или аналогичных объектов, конкурирующих с оцениваемым объектом на рынке;

2) расчет ЧОД как разницы действительного валового дохода и операционных расходов;

3) в качестве расчетного ЧОД принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет, либо дохода последнего полного финансового года, либо на основании прогноза, основанного на рыночных данных;

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

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

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 ры-

ночной 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, 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 неустрашимым.

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

Неустрашимый 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.

Также неустрашимый физический износ определяется 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.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустрашимое.

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

Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости неустранимо. Оно оценивается путем капитализации потери дохода, вызванного неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами или иными методами с применением расчетных процедур.

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 проходят тест на сравнимость 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, выбирается 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 соотнесения цены и дохода 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 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 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.

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, 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 не обремененных ипотекой 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 аналогичных объектов, анализ собранной информации на соответствие рыночной конъюктуре;

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.

9. Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется, в том числе следующими методами:

1) сравнительного анализа;

2) метод статистического моделирования;

3) развития;

4) распределения (аллокации);

5) извлечения (экстракции);

6) остаточной стоимости;

7) капитализации земельной ренты.

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

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

4) согласование полученных результатов расчета.

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.

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 развития предполагает следующую последовательность действий:

1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

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

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

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

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

Метод распределения (аллокации) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, 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 оценки.

Метод используется при наличии данных о продажах застроенных земельных участков, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод распределения базируется на предположении, что для каждого типа застройки земельного участка существует определённая пропорция, между составными частями недвижимости, которая оказывает влияние на общую стоимость. Определив типичную зависимость соотношений у аналогичных объектов на рынке, её пропорционально используют для расчёта стоимости объекта оценки.

Метод распределения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

1) определение сопоставимых сделок или аналогичных объектов, позиционируемых на рынке;

2) расчёт типичных соотношений между стоимостью земли и улучшений на ней или каких-либо других соотношений, удельных показателей, мультипликаторов, между составными частями имущества оказывающих влияние на стоимость сопоставимых объектов в целом;

3) расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе выявленных на рынке соотношений с учетом отличий объектов-аналогов от объекта оценки;

Метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, путем вычитания из общей стоимости недвижимости рыночной стоимости улучшений, стоимость улучшений может быть определена, в том числе и методами затратного подхода. При этом общая стоимость застроенного земельного участка определяется методами сравнительного подхода.

Метод используется при наличии данных о продажах застроенных земельных участков, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

- 1) рассчитывается общая стоимость единого объекта недвижимости (методами сравнительного подхода);
- 2) рассчитывается рыночная стоимость улучшений (в том числе и методами затратного подхода);
- 3) рассчитывается рыночная стоимость земельного участка, как разница общей рыночной стоимости единого объекта недвижимости и рыночной стоимости улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

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:

- 1) определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;
- 2) определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);
- 3) чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту.

Метод капитализации земельной ренты 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.

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

10. 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.

11. Для оценки земельных участков, покрытых лесной растительностью и предназначенных для выращивания леса, рентный доход рассчитывается путем вычитания производственных за-

трат и прибыли производителя за период оборота рубки из валового дохода, который прогнозируется от использования лесных ресурсов.

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

13. 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.

14. 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.

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

16. Оценка объектов исторического недвижимого 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.

#### **Глава 4. Требования к подходам и методам оценки**

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;
- 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.

18. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

- 1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных, или
- 2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);
- 3) использует любые математические методы согласования;

4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта 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 к приказу

Приложение 1

к приказу

Министра финансов

Республики Казахстан

от «5» мая 2018 года № 519

## Стандарт оценки «Виды стоимости»

### Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки «Виды стоимости» (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон) с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, определение рыночной и иных видов стоимости, указанных в отчете об оценке как итоговая величина. Выбор вида стоимости предшествует заключению договора на проведение оценки объекта и зависит от назначения оценки, особенностей объекта оценки, а также нормативных требований.

### Глава 2. Цель и назначение оценки

2. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в договоре на оценку с учетом назначения оценки.

3. Назначение оценки – предполагаемое использование результата оценки. Назначение, для которого выполняется оценка, должно быть четко определено, поскольку важно, чтобы результаты оценки не использовались отдельно от заявленного назначения или для того назначения, для которого оценка не предназначалась. Назначение оценки оказывает влияние на используемый вид/виды стоимости.

4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная на определенную дату. 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.

### Глава 3. Виды стоимости

5. Настоящий стандарт содержит следующие виды стоимости:

- рыночная;
- справедливая;
- инвестиционная;
- ликвидационная;
- утилизационная;
- прочие виды.

6. Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

7. Справедливая стоимость – расчетная денежная сумма при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

8. Инвестиционная стоимость — стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен.

9. Ликвидационная стоимость — расчетная денежная сумма, которая выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. Ликвидационная стоимость определяется на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга.

10. Утилизационная стоимость – расчетная денежная сумма, которая выручена за актив в конце экономического срока жизни, то есть, когда эксплуатация имущества опасна или нецелесообразна. Утилизационная стоимость определяется, как совокупность стоимостей активов, остающихся после ликвидации (демонтажа, разборки, сноса) объекта оценки за минусом затрат на предпродажную подготовку и реализацию, либо иным способом, учитывающим условия выбытия объекта оценки из владения (прекращения права собственности).

11. Оценщик вправе использовать прочие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан, а также международными стандартами оценки.

# Справедливая и рыночная стоимость НФА в учете учреждений

СИЗОНОВА О.,

эксперт  
информационно-  
справочной системы  
«Аюдар Инфо»

*В бухгалтерском учете государственных (муниципальных) учреждений в некоторых случаях возникает потребность в определении справедливой стоимости нефинансовых активов (например, при принятии к учету излишков, продаже имущества, аренде на льготных условиях и т. п.). Напомним, что само понятие «справедливая стоимость» для целей бухучета у учреждений появилось с внедрением федеральных стандартов, ранее использовалось понятие «рыночная стоимость». В материале разберемся, в чем сходство и различие справедливой и рыночной стоимости объектов НФА, в каких случаях нужно определять справедливую стоимость НФА, как оформить документально.*

## В чем сходство и различие справедливой и рыночной стоимости?

Определение справедливой стоимости для различных видов активов и обязательств осуществляется с учетом положений СГС «Концептуальные основы» и иных нормативных правовых актов, регулирующих ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности (п. 53 указанного стандарта).

**Обратите внимание:** справедливая стоимость – это оценка (соответствующая цена), по которой мо-

жет быть осуществлен переход права собственности на актив между независимыми сторонами сделки, осведомленными о предмете сделки и желающими ее совершить (п. 52 СГС «Концептуальные основы»).

Основными методами определения справедливой стоимости для различных видов активов и обязательств являются (п. 54 СГС «Концептуальные основы»):

- а) метод рыночных цен;
- б) метод амортизированной стоимости замещения.

Представим в таблице, в чем заключается суть указанных методов.

| Метод рыночных цен   | Метод амортизированной стоимости замещения   |
|--|--|
| Справедливая стоимость определяется на основании текущих рыночных цен или данных о недавних сделках с аналогичными или схожими активами (обязательствами), совершенных без отсрочки платежа. При этом используются документально подтвержденные данные о рыночных ценах, | Справедливая стоимость определяется как разница между стоимостью восстановления (воспроизводства) актива или стоимостью замены актива в зависимости от того, какая из этих величин меньше, и суммой накопленной амортизации, рассчитанной на основе такой стоимости. |



полученные субъектом учета как от независимых экспертов (оценщиков), так и сформированные субъектом учета самостоятельно путем изучения рыночных цен в открытом доступе.

Рыночной ценой является цена, которая может быть получена (уплачена) при продаже актива (обязательства) между независимыми сторонами сделки, осведомленными о предмете сделки и желающими ее совершить. Рыночной не является расчетная цена, завышенная или заниженная в результате особых условий или обстоятельств, специальных условий или скидок (вычетов, премий, льгот), предоставляемых любой стороной, связанной с фактом хозяйственной жизни (п. 55, 57, 59 СГС «Концептуальные основы»)

Стоимость восстановления (воспроизводства) актива определяется как стоимость полного восстановления (воспроизводства) полезного потенциала актива (например, стоимость восстановления здания в случае его разрушения).

Стоимость замены актива рассчитывается на основе рыночной цены покупки аналогичного актива с сопоставимым оставшимся сроком его полезного использования (например, стоимость замены разрушенного здания иным зданием с сопоставимым сроком его полезного использования) (п. 56 СГС «Концептуальные основы»)



Сравнивая понятия «справедливая стоимость» и «рыночная цена» можно сделать вывод, что они схожи. Однако так можно утверждать, если справедливая стоимость определяется методом рыночных цен (в этом случае, по сути, она является рыночной стоимостью). Когда для определения справедливой стоимости используется метод амортизированной стоимости замещения, такая стоимость (оценка) не имеет прямого отношения к рыночной стоимости.

Поэтому далее мы будем использовать понятие «справедливая стоимость» в совокупности с методом ее определения.

По общим правилам для определения справедливой стоимости соответствующего вида актива или обязательства используется (п. 54 СГС «Концептуальные основы»):

1) метод, который предусмотрен нормативными правовыми актами, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой)

отчетности в отношении оценки соответствующего объекта бухгалтерского учета (то есть используется конкретный метод оценки, установленный нормативным актом в отношении конкретного объекта учета);

2) метод, который наиболее применим и позволяет достоверно оценить справедливую стоимость соответствующего объекта бухгалтерского учета (то есть метод, который учреждение самостоятельно определяет в своей учетной политике в отношении тех или иных объектов учета, если для них нормативными актами не предусмотрен конкретный метод оценки).

**В каких случаях необходимо определять справедливую стоимость НФА?**

Для целей бухгалтерского учета справедливую стоимость нефинансовых активов необходимо определять в следующих случаях:

1) в отношении материальных запасов (МЗ), основных средств (ОС), нематериальных активов (НМА):

| Случаи определения справедливой стоимости  | Используемый метод | Основание  |
|--|--------------------|--|
| Приобретение МЗ, ОС, НМА путем обменной операции в обмен на иные активы (на коммерческих условиях), за исключением денежных средств (их эквивалентов) (например, по договору мены) | Метод рыночных цен | Пункт 16 СГС «Запасы»*, п. 21 СГС «Основные средства»**, п. 15 СГС «Нематериальные активы»***, п. 24 Инструкции № 157н**** |

|   |                                    |  |
|---|------------------------------------|--|
| Приобретение МЗ, ОС, НМА в результате необменной операции (за исключением получения имущества от собственника или учреждения), например по договору дарения, пожертвования          | Метод рыночных цен                 | Пункт 22 СГС «Запасы», п. 21 СГС «Основные средства», п. 16 СГС «Нематериальные активы», п. 25 Инструкции № 157н |
| Поступление МЗ в результате разборки, ликвидации (утилизации) основных средств или иного имущества  | Метод рыночных цен                 | Пункт 23 СГС «Запасы»  |
| Принятие к учету неучтенных объектов (излишков) МЗ, ОС, НМА по результатам инвентаризации   | Метод рыночных цен                 | Пункты 31, 25 Инструкции № 157н  |
| Отчуждение объектов ОС, НМА, МЗ (за исключением готовой продукции и товаров) не в пользу организаций бюджетной сферы (например, по договорам купли-продажи, дарения, пожертвования) | Метод рыночных цен                 | Пункт 28 Инструкции № 157н, п. 29 СГС «Основные средства», п. 24 СГС «Нематериальные активы»                     |
| При выявлении признаков обесценения или снижения убытка от обесценения ОС, НМА, МЗ (по результатам проведения теста на обесценение)   | Устанавливается в учетной политике | Пункты 10, 11, 15, 19, 22, 24 СГС «Обесценение активов»*****   |

\* Федеральный стандарт бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 07.12.2018 № 256н.

2) в отношении объектов учета аренды:

3) в отношении произведенных активов, приобретаемых путем обменной операции в обмен на иные активы (на коммерческих условиях), за исключением денежных средств (их эквивалентов), а также в результате необменной операции (п. 28, 30 СГС «Непроизведенные активы»).

**Если определить справедливую стоимость невозможно...**

В федеральных стандартах бух-

галтерского учета разъяснены особенности оценки первоначальной стоимости, когда не представляется возможным достоверно оценить справедливую стоимость:

1) объектов НФА, приобретенных путем обменной операции в обмен на иные активы, за исключением денежных средств (их эквивалентов) (на коммерческих условиях), – оценка производится на основании стоимости переданных взамен материальных ценностей или остаточной стоимости пере-

данных основных средств (нематериальных активов). Если данные о стоимости передаваемых взамен объектов НФА или об их остаточной стоимости по каким-либо причинам недоступны, либо на дату передачи остаточная стоимость передаваемых взамен НФА нулевая – в условной оценке, равной «один объект – один рубль» (п. 16 СГС «Запасы», п. 23 СГС «Основные средства», п. 16 СГС «Нематериальные активы», п. 29 СГС «Непроизведенные активы»);

2) объектов НФА, полученных в

| Случаи определения справедливой стоимости   | Используемый метод   | Основание                   |
|---|--|-----------------------------|
| При определении вида аренды (операционная, неоперационная)  | Устанавливается в учетной политике   | Пункты 12, 13 СГС «Аренда»* |
| При принятии к учету объектов аренды, возникающих в рамках договоров безвозмездного пользования или в рамках договоров аренды (имущественного найма), предусматривающих предоставление имущества в возмездное пользование по цене значительно ниже рыночной стоимости (далее – объекты учета аренды на льготных условиях) | Справедливая стоимость арендных платежей определяется передающей стороной (арендодателем) на дату классификации объектов учета аренды методом рыночных цен – как если бы право пользования имуществом было предоставлено на коммерческих (рыночных) условиях | Пункт 26 СГС «Аренда»       |

\* Федеральный стандарт бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Аренда», утв. Приказом Минфина РФ от 31.12.2016 № 258н.



При определении СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НФА методом рыночных цен используются документально подтвержденные данные о рыночных ценах, полученные учреждением ОТ НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТОВ (ОЦЕНЩИКОВ) либо сформированные учреждением САМОСТОЯТЕЛЬНО ПУТЕМ ИЗУЧЕНИЯ РЫНОЧНЫХ ЦЕН в открытом доступе.

результате необменной операции, – оценка производится на основании стоимости, предоставленной передающей стороной. Если данные о стоимости передаваемых в результате необменной операции объектов НФА по каким-либо причинам не предоставляются предыдущим собственником – в условной оценке, равной «один объект – один рубль» (п. 52 СГС «Концептуальные основы», п. 22 СГС «Запасы», п. 16, 17 СГС «Нематериальные активы»). После получения данных о справедливой стоимости по объекту НФА,

отраженному на дату признания в условной оценке, комиссия учреждения по поступлению и выбытию активов пересматривает балансовую (справедливую) стоимость объекта (п. 25 Инструкции № 157н);

3) объектов учета аренды на льготных условиях – в случае если при признании в учете данные о стоимости передаваемого (получаемого) актива по каким-либо причинам недоступны, такой объект отражается на балансовых счетах в условной оценке, равной одному рублю, с последующим пересмотром его балансовой стоимости, когда данные о стоимости передаваемого (получаемого) актива будут доступны (п. 26 СГС «Аренда»).

**Как определить справедливую стоимость НФА методом рыночных цен и оформить документально?**

В большинстве учреждений полномочия по определению справедливой стоимости НФА возлагаются на комиссию по поступлению и выбытию активов, созданную в учреждении на постоянной основе.

Как уже отмечалось выше, при определении справедливой стоимости НФА методом рыночных цен используются документально подтвержденные данные о рыночных ценах, полученные учреждением от независимых экспертов (оценщиков) либо сформированные учреждением самостоятельно путем изучения рыночных цен в открытом доступе.

В любом из указанных случаев (по результатам проведенной оценки) нужно составить документ об определении (утверждении) справедливой стоимости объектов НФА,

**К сведению:**  
нефинансовые активы, полученные от собственника (учредителя), иной организации бюджетной сферы, в том числе в результате реорганизации учреждений, подлежат признанию в бухгалтерском учете в оценке, определенной передающей стороной (собственником (учредителем) – по стоимости, отраженной в документах, подтверждающих переход прав на активы (в передаточных документах) (п. 52 СГС «Концептуальные основы»).

который будет являться основанием для отражения соответствующих записей в бухгалтерском учете (например, акт (протокол) комиссии по поступлению и выбытию активов, утвержденный руководителем, приказ (распоряжение) руководителя). Порядок определения справедливой стоимости (в том числе формы документов, на основании которых объекты принимаются к учету) в зависимости от ситуации (продажа, аренда, пожертвование, дарение, излишки и т. п.) целесообразно предусмотреть в учетной политике.

**Оценка рыночной цены независимыми оценщиками** осуществляется в рамках Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Согласно ст. 6 данного закона государственные (муниципальные) учреждения имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки (в том числе объектов НФА) на основаниях и условиях, предусмотренных Федеральным законом № 135-ФЗ.

При этом в силу ст. 6 Федерального закона № 135-ФЗ проведение оценки оценщиками является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в частности, при передаче имущества в аренду, продаже или

ином отчуждении.

Таким образом, в отношении иного имущества (не предназначенного для продажи, аренды, отчуждения) учреждение вправе по согласованию с учредителем определить способы его оценки:

независимыми оценщиками или собственными силами.

Образец акта об определении справедливой стоимости объекта ОС путем привлечения независимых оценщиков приведен ниже.

**При самостоятельном опре-**

Информационно-справочная система «Аюдар Инфо»

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель учреждения  
  
(расшифровка подписи, подпись)  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Акт  
об определении справедливой стоимости  
основных средств  
по состоянию на « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Комиссия по поступлению и выбытию активов, утвержденная приказом от \_\_ № \_\_, в составе:  
Председателя комиссии: \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф. И. О.)

членов комиссии:  
1) \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф. И. О.)  
2) \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф. И. О.)  
3) \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф. И. О.)

на основании отчета о рыночной стоимости, предоставленного (наименование организации, дата составления), определила справедливую (оценочную) стоимость следующих объектов основных средств с целью их последующей реализации не в пользу учреждений бюджетной сферы:

| Номер п/п | Наименование | Техническая характеристика | Справедливая (оценочная) стоимость (руб.) | Примечание |
|-----------|--------------|----------------------------|---|------------|
| 1         | 2            | 3                          | 4   | 5          |
|           |              |                            |   |            |
|           |              |                            |   |            |
|           |              |                            |   |            |

Приложение: отчет о рыночной стоимости, предоставленный (наименование организации, дата составления).

Решение комиссии:  
При принятии решения о реализации (наименования объектов основных средств) на дату заключения договора купли-продажи они подлежат отражению в бухгалтерском учете по справедливой стоимости, указанной в данном акте.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:  
\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)



**делении рыночной цены** комиссией по поступлению и выбытию активов изучению подлежат:

- данные о ценах на аналогичные материальные (нематериальные) ценности, полученные в письменной форме от организаций-изготовителей;

- сведения об уровне цен, имеющиеся у органов государственной статистики, в средствах массовой информации и специальной литературе;

- экспертные заключения о стоимости отдельных (аналогичных) объектов НФА (в том числе экспертов, привлеченных на добровольных началах к работе в комиссии по поступлению и выбытию активов).

Как правило, учреждения самостоятельно осуществляют сбор и анализ информации о рыночных ценах в отношении объектов НФА:

Следует отметить, что при определении СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ МЕТОДОМ РЫНОЧНЫХ ЦЕН, учреждению необходимо соблюдать принцип осмотрительности, ПРЕДУСМОТРЕННЫЙ П. 3 ИНСТРУКЦИИ № 157Н: при ведении бухгалтерского учета субъект учета обеспечивает ПРИОРИТЕТНОЕ ПРИЗНАНИЕ в бухгалтерском учете расходов и обязательств над признанием возможных доходов и активов, отражая указанные объекты учета по самым консервативным оценкам – не завышая активы и (или) доходы и не занижая обязательства и (или) расходы.

- полученных по договору дарения, пожертвования;

- выявленных в результате инвентаризации в качестве излишков;

- имеющих признаки обесценения активов или снижения убытков от обесценения;

- полученных в результате разборки (ликвидации) ОС.

При аренде имущества на льготных условиях у коммерческих организаций информацию о рыночных ценах по арендным платежам в отношении аналогично-

го имущества также можно взять из открытых источников (например, в интернете).

Также следует отметить, что при определении справедливой стоимости активов методом рыночных цен, учреждению необходимо соблюдать принцип осмотрительности, предусмотренный п. 3 Инструкции № 157н: при ведении бухгалтерского учета субъект учета обеспечивает приоритетное признание в бухгалтерском учете расходов и обязательств над признанием возможных доходов и активов, отражая указанные объекты учета по самым консервативным оценкам – не завышая активы и (или) доходы и не занижая обязательства и (или) расходы.

Таким образом, по мнению автора, чтобы не завышать оценку справедливой стоимости объекта НФА, лучше выбирать наименьшую рыночную цену.

Решение об определении справедливой стоимости НФА необходимо оформить актом (протоколом) комиссии по поступлению и выбытию активов с приложением документов, содержащих данные о ценах на аналогичные материальные (нематериальные) ценности (прайс-листы, цены от поставщиков, данные статистики и т. п.) на дату принятия к учету этих объектов.

Образец акта об определении справедливой стоимости объектов НФА путем самостоятельного мониторинга рыночных цен приведен ниже, на следующей странице.

**В заключение обобщим вышесказанное.**

Методы определения справедливой стоимости активов предусмотрены п. 54 СГС «Концептуальные основы», иными федеральными стандартами государственных финансов и Инструкцией № 157н. К ним относятся метод рыночных цен и метод амортизированной стоимости замещения.

При определении справедливой стоимости объектов НФА используется метод:

- 1) предусмотренный норматив-



УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель учреждения

(расшифровка подписи, подпись)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Акт**  
об определении справедливой стоимости  
основных средств  
по состоянию на «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Комиссия по поступлению и выбытию активов, утвержденная приказом от \_\_ № \_\_, в составе:  
Председателя комиссии: \_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О.)

членов комиссии:  
1) \_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О.)  
2) \_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О.)  
3) \_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О.)

на основании отчета о рыночной стоимости, предоставленного (наименование организации, дата составления), определила справедливую (оценочную) стоимость следующих объектов основных средств с целью их последующей реализации не в пользу учреждений бюджетной сферы:

| Номер п/п | Наименование | Техническая характеристика | Справедливая (оценочная) стоимость (руб.) | Примечание |
|-----------|--------------|----------------------------|---|------------|
| 1         | 2            | 3                          | 4   | 5          |
|           |              |                            |   |            |
|           |              |                            |   |            |
|           |              |                            |   |            |

Приложение: отчет о рыночной стоимости, предоставленный (наименование организации, дата составления).

Решение комиссии:  
При принятии решения о реализации (наименования объектов основных средств) на дату заключения договора купли-продажи они подлежат отражению в бухгалтерском учете по справедливой стоимости, указанной в данном акте.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

|             |           |                       |
|-------------|-----------|-----------------------|
| _____       | _____     | _____                 |
| (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| _____       | _____     | _____                 |
| (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| _____       | _____     | _____                 |
| (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |

ные учреждением самостоятельно путем изучения рыночных цен в открытом доступе.

В любом из указанных случаев (по результатам проведенной оценки) нужно составить документ об определении (утверждении) справедливой стоимости объектов НФА, который будет являться основанием для отражения соответствующих записей в бухгалтерском учете.

Если по каким-либо причинам определить справедливую стоимость объектов НФА не представляется возможным, порядок их оценки следует производить с учетом положений федеральных стандартов и Инструкции № 157н. В большинстве случаев в такой ситуации объекты НФА отражаются в условной оценке «один объект – один рубль» с последующим пересмотром их балансовой стоимости.

Порядок определения справедливой стоимости (в том числе формы документов, на основании которых объекты НФА принимаются к учету) в зависимости от ситуации (продажа, аренда, пожертвование, дарение, излишки и т. п.) целесообразно предусмотреть в учетной политике.

Полномочия по определению справедливой стоимости НФА, как правило, возлагаются на комиссию учреждения по поступлению и выбытию активов.

ным актом в отношении конкретного объекта учета;

2) установленный в учетной политике учреждения в отношении тех объектов, по которым нормативными актами не предусмотрен конкретный метод.

Справедливая стоимость, определяемая методом рыночных цен, по сути, является рыночной стои-

мостью. Хотя в учреждениях в целях бухгалтерского учета последнее понятие уже не применяется.

При определении справедливой стоимости НФА методом рыночных цен используются документально подтвержденные данные о рыночных ценах, полученные учреждением от независимых экспертов (оценщиков) либо сформирован-

# Модернизация и переоценка НМА

ДУБОК А.А.,

руководитель  
патентного бюро

Нематериальные активы – это результаты интеллектуальной деятельности и другие объекты интеллектуальной собственности, которые используются в производстве и управлении компании на протяжении длительного временного периода – не менее 12 месяцев.



Нематериальные активы – это результаты интеллектуальной деятельности и другие объекты интеллектуальной собственности, которые используются в производстве и управлении компании на протяжении длительного временного периода – не менее 12 месяцев (п. 3 ст. 257 Налогового кодекса России).

В этой же статье указаны некоторые объекты, которые относятся к нематериальным активам. Например, товарные знаки, программы для ЭВМ, изобретения, промышленные образцы, ноу-хау и т.д. Стоит учесть, что важен не только сам объект, но и исключительные права на него, то есть патент, свидетельство или договор. Именно последние являются единицей бухгалтерского учета (п. 58 Приказа Минфина России от 01.12.2010 № 157н).

В ходе использования нематериального актива он может совер-

шенствоваться и изменяться. При этом модернизация может быть полной и адаптивной. В ходе полной модернизации видоизменяются основные части нематериального актива, а в процессе адаптивной – только некоторые несущественные части, например, адаптировали под требования законодательства.

Таким образом, чаще всего при полной модернизации появляется новый объект интеллектуальной собственности. Такое обычно про-

исходит с программами для ЭВМ и базами данных, если, например, поменяли исходный код технологического решения. В таком случае необходимо заменять один актив на другой, если новый будет использоваться взамен предыдущему.

Модернизация не влияет на его стоимость в бухгалтерском и налоговом учете. Согласно п. 16 Приказа Минфина России от 27.12.2007 № 153н изменять первоначальную стоимость нематериального актива коммерческая организация может только в случаях переоценки и обесценения объекта бухгалтерского учета. В этой статье речь пойдет о переоценке нематериальных активов, особенностях, этапах и примерах.

## Основные особенности переоценки нематериальных активов

Главная цель переоценки – это определение справедливой рыночной стоимости первоначально оцененного нематериального актива, так как, в конечном результате, фактическая стоимость в некоторых ситуациях кардинально меняется.

Выше мы говорили о том, что проводить переоценку могут только коммерческие компании, некоммерческим организациям это право закон не предоставляет.

При этом переоценка активов компании – это ее право, а не обязанность. Этот этап включается в учетную политику организации, а также отображается периодичность переоценки. Если компания проведет переоценку какого-нибудь нематериального актива, то с одинаковой периодичностью необходимо будет постоянно проводить данную переоценку, чтобы под-

тверждать указанную стоимость актива.

Для определения времени проведения переоценки необходимо руководствоваться требованиями нормативно-правовых актов. Так, согласно п. 17 Приказа Минфина России от 27.12.2007 N 153н коммерческая организация имеет право проводить переоценку нематериального актива не чаще, чем раз в год. Таким образом, в учетной политике можно отразить следующие сроки выполнения переоценки: раз в год, раз в четыре года, раз в пять лет и т.д.

В соответствии с тем же Приказом Минфина переоценивать можно не только отдельные нематериальные активы, но и их однородные группы. Например, когда компании принадлежит несколько товарных знаков или компьютерных программ.

В учетной политике организации указываются:

- условия для объединения нематериальных активов в группы;

- состав объединенных активов;

- метод переоценки;

- документы, на основании которых выполнялась переоценка НМА;

- итоговые документы по переоценке.

Относительно применяемого метода – пересчитывается остаточ-

ная стоимость нематериального актива (п. 19 Приказа Минфина России от 27.12.2007 N 153н). Используются данные о рыночной стоимости. К ним относятся сведения о стоимости таких же активов, а также отчет независимого оценщика. Последний наиболее точно и достоверно указывает стоимость нематериального актива.

#### **Проведение переоценки нематериальных активов**

Правила и порядок переоценки нематериальных активов не указан в Положении по бухгалтерскому учету. В процессе осуществления переоценки определяется коэффициент перерасчета. Он рассчитывается из соотношения рыночной стоимости к первоначальной. На указанный коэффициент умножают начальную стоимость нематериального актива и амортизацию. Все результаты расчетов фиксируются в отчете компании.

Бухгалтерский учет предполагает дооценку или уценку нематериального актива. Дооценка проводится, если итоговая рыночная стоимость актива больше первоначальной. Сумма дооценки зачисляется в добавочный капитал компании. Соответственно уценка проводится, если рыночная цена меньше начальной стоимости НМА. Она отображается в качестве прочих расходов компании.

#### **Пример дооценки нематериального актива:**

В 2019 году на баланс компании ООО «Ледник» был поставлен следующий нематериальный актив – товарный знак «Цветное счастье». Его

## **ОС классифицируются по степени использования:**

- В эксплуатации.
- В запасе (резерве).
- На стадии достройки, дооборудования, реконструкции и пр.
- На консервации.
- Сданные в аренду.



В большинстве случаев стоимость нематериального актива, которая отражена на балансе компании, состоит из затрат, понесенных на создание/разработку или покупку актива. При этом указанный НМА может иметь серьезное влияние на доход компании в целом. Использование переоценки обязывает предприятие в будущем постоянно проводить такую процедуру для наиболее точного отражения стоимости активов на балансе компании.



первоначальная стоимость составила 100 тыс. рублей. Срок использования нематериального актива составляет 10 лет, так как именно на такое время в соответствии с законом выдается свидетельство на товарный знак. Амортизация составляет 60 тыс. рублей, а остаточная стоимость 40 тыс. рублей. В 2021 году компания решила провести переоценку НМА. Рыночная стоимость на данный момент равна 500 тыс. рублей.

Сумма дооценки равна:

$500\ 000 - 100\ 000 = 400\ 000$  рублей.

По специальной формуле рассчитывается коэффициент перерасчета:

$500\ 000 / 100\ 000 = 5$ .

Амортизация вследствие переоценки равна:

$40\ 000 * 5 = 200\ 000$  рублей.

Дооценка амортизации:

$200\ 000 - 40\ 000 = 160\ 000$  рублей.

В бухгалтерском учете отражается сумма дооценки начальной стоимости нематериального актива в виде товарного знака «Цветное счастье» – это 400 000 рублей. После этого учитывается дооценка амортизации 160 000 рублей.

#### **Пример уценки нематериального актива:**

Используем данные из приведенного выше примера, но рыночная стоимость равна 80 тыс. рублей. Мы также рассчитываем коэффициент перерасчета и другие величины.

По условию: В 2019 году на баланс компании ООО «Ледник» был поставлен следующий нематериальный актив – товарный знак «Цветное счастье». Его первоначальная стоимость составила 100 тыс. рублей. Срок использования нематериального актива составляет 10 лет, так как именно на такое время в соответствии с законом выдается свидетельство на товарный знак. Амортизация составляет 60 тыс. рублей, а остаточная стоимость 40 тыс. рублей. Рыночная стоимость на данный момент равна 80 тыс. рублей.

Величина уценки равна:

$80\ 000 - 100\ 000 = -20\ 000$  рублей (значение отрицательное).

Коэффициент перерасчета равен:

$80\ 000 / 100\ 000 = 0,8$ .

Амортизация составит:

$40\ 000 * 0,8 = 32\ 000$  рублей.

Сумма уценки амортизации составит:

$32\ 000 - 40\ 000 = -8\ 000$  рублей.

Указанная выше сумма отражается на счете «Добавочный капитал», если ранее проводилась дооценка нематериального актива. В случае, когда сумма уценки превышает предыдущую величину дооценки, то разница между этими показателями записывается на счет «Прочие расходы».

В большинстве случаев стоимость нематериального актива, которая отражена на балансе компании, состоит из затрат, понесенных на создание/разработку или покупку актива. При этом указанный НМА может иметь серьезное влияние на доход компании в целом. Использование переоценки обязывает предприятие в будущем постоянно проводить такую процедуру для наиболее точного отражения стоимости активов на балансе компании. При этом переоценка НМА позволит увеличить общую стоимость всех активов предприятия, повысит капитализацию и финансовый результат. Указанные выгоды отлично влияют на инвестиционную привлекательность компании, так как бухгалтерская отчетность является важным источником при оценке кредитоспособности.

# С Юбилеем Поздравляем!

Поздравлять всем дружным коллективом каждого нашего сотрудника с юбилеем, уже стало нашей доброй традицией. И вот, сегодня мы хотим поздравить наших юбиляров -

50  
лет

РАДЧЕНКО ОКСАНА ВЛАДИМИРОВНА,  
13 января. г. Алматы  
АЙДАБУЛОВ АСКАР ЕЛЕМЫСОВИЧ,  
02 марта. г. Костанай

БАКИРОВ САКЕН НУРТЛЕУОВИЧ  
30 января. г. Алматы  
ЖАМАУОВА РИМА ЖАМАУОВНА  
22 марта. г. Алматы

60  
лет

Желаем всем вам стремительной карьеры и интересных деловых предложений!  
Великолепного настроения каждый день и приятных перспектив в будущем!  
Пусть будет каждый день успешным и плодотворным, пусть деятельность всегда остаётся эффективной и стабильной, пусть настроение всегда будет настроено на волну оптимизма, пусть жизненный статус будет высоким и выгодным, а в сердце всегда живёт любовь и добро.  
С юбилеем дорогие коллеги!

*С поздравлениями,  
Содружество Оценщиков Казахстана*



Ежемесячный финансовый журнал  
 Издается с 1997 года  
 Подписной индекс:  
**75692**

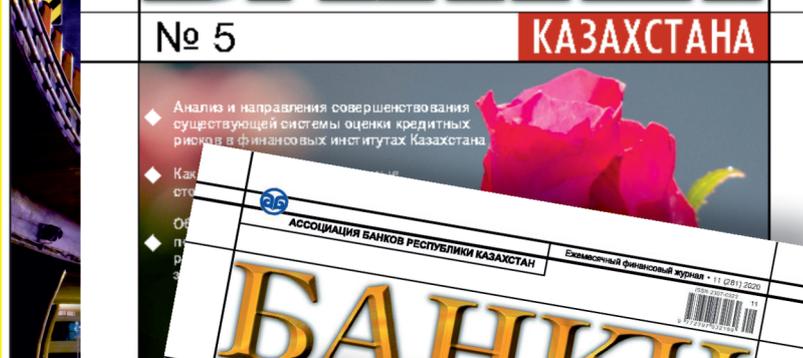
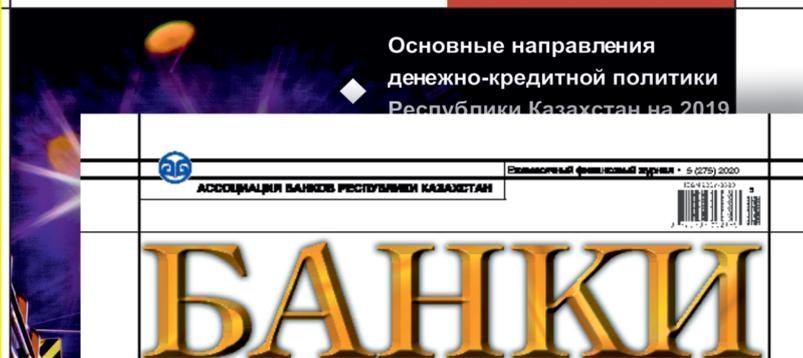
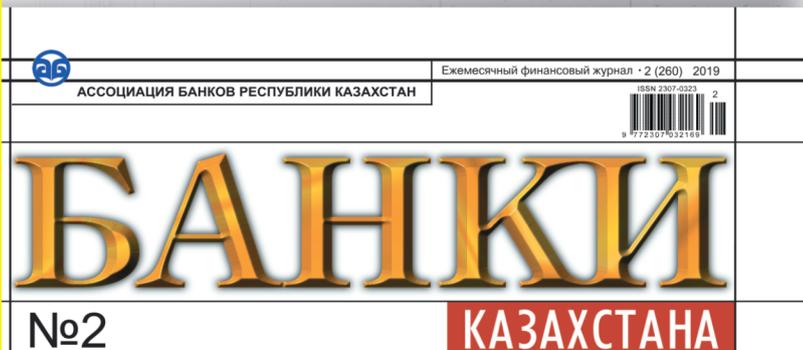
- Журнал дает самую полную и объективную панораму жизни банковского сообщества.

- Журнал информирует своих читателей по широкому спектру вопросов и проблем в области финансов и экономики.

- В журнале публикуются эксклюзивные интервью с первыми лицами банковского сообщества, с руководителями ведущих финансово-кредитных институтов. А также мнения и комментарии специалистов и экспертов финансово-экономического рынка.

- В нашем журнале Вы найдете материалы известных ученых о современных достижениях в области банковского дела.

- Надо экономить время – наш журнал за Вас отслеживает изменения в законодательстве, методы и новые технологии в профессии.



050000, г. Алматы, ул. Панфилова, 98,  
 БЦ «Old Square», блок А, кабинет №518

+7 (727) 970 71 97, +7 (747) 120-19-04

<https://abr.kz>  
[bankkaz@bk.ru](mailto:bankkaz@bk.ru)



Ассоциация банков РК (АБРК)