



Информационно-аналитический журнал
ЦЕНЩИК
№2(2), 2021 **Казахстана**
Qazaqstan baǵalaýshysy

ЧИТАЙТЕ В НОМЕРЕ

Оценка устойчивого
развития или
вопросы интеграции
ESG принципов
в оценку

Международная
практика
экспертизы отчетов
об оценке

Профессиональная
деятельность: закон
признает или играет
с обществом?



Евгений Сидоркин. «Рождение батыра»

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

Всегда на сайте

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



Информационно-аналитический журнал

Оценщик

№2 (2), 2021 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.,
Жуйриков К.,
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

Отпечатано в типографии ТОО «Print House Gerona».

г. Алматы, ул. Помяловского, 29 А/1

Дата выхода из печати:

Август, 2021

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 №2 (2), 2021

Оценщик Казахстана

По причине нехватки унификации стандартов медлят и представители оценочной профессии, ведь в противном случае спрос на их услуги был бы значительно выше.

Чтобы оценивать влияние ESG, необходимы надежные ESG-показатели



» С. 4



Затратный подход в процессе оценки стоимости компании представлен двумя методами: метод стоимости чистых активов и метод ликвидационной стоимости.

» С. 10

Фома Аквинский под справедливой ценой понимал «цену, служащую мерой стоимости полезных для жизни вещей». В последнем десятилетии двадцатого века Комитетом по стандартам бухгалтерского учета США (FASB) были приняты FAS 105 и FAS 107, регламентирующие порядок раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов.

» С. 52

Слово редактора

3

Слово главного редактора Байтокова М.

Международное развитие

4

Оценка устойчивого развития или вопросы интеграции ESG принципов в оценку

Практика оценки

10

ЖУЙРИКОВ К.
Оценка бизнеса затратным подходом

Международный опыт

15

Международная практика экспертизы отчетов об оценке

Стандарты оценки

23

Об утверждении стандартов оценки

Интервью

43

Профессиональная деятельность: закон признает или играет с обществом?

Мнение

50

ЩЕРБИНА Д.
Трансформационные игры «Оценка»

Теория оценки

52

Оценка незавершенного производства по справедливой стоимости

Дорогие друзья, коллеги, читатели!

Вашему вниманию предлагается очередной номер ежеквартального информационно-аналитического журнала «Оценщик Казахстана». Открывает его большая статья «Оценка устойчивого развития или вопросы интеграции ESG принципов в оценку», где раскрываются возможные подходы по применению и анализу как глобальных, так и локальных отчетов по устойчивому развитию в оценочной деятельности, а также влияние ESG принципов, вернее их интеграция в деятельность компании, собственно на оценку самой компании, так и на результат ее деятельности.

В рубрике «Практика оценки» читатели могут ознакомиться с мнением профессора Жуйрикова К.К. как нужно проводить оценку бизнеса, применяя затратный подход. Автор на практическом примере детально анализирует каждый этап такого подхода в оценке.

Как мы и обещали в рубрике «Международный опыт» у вас есть возможность изучить различные международные практики экспертизы отчетов об оценке. Под экспертизой понимается проверка и подготовка мнения и заключения оценщика относительно работы другого оценщика. При этом осуществляется проверка достаточности, обоснованности, достоверности, корректности, логичности информации, содержащейся в отчете. Проверяются исходные данные, используемая методология, анализ и мнения.

Большой интерес, как нам кажется, представляет наш разговор с практикующим оценщиком, руководителем Рабочей группы «Оценка движимого имущества» при ПО «СРО «Содружество Оценщиков Казахстана», членом Правления Радченко Оксаны Владимировны в рубрике «Интервью», где были затронуты наиболее острые вопросы, обсуждаемые сегодня сообществом оценщиков, в том числе вопросы противоречий между страховщиками и оценщиками, оценщиками и судебными исполнителями.

В статье «Трансформационные игры «Оценка» Диана Григорьевна Щербина выражает свое мнение о необходимости трансформации наших оценщиков уже сейчас, в период всеобщей цифровизации.

Надеемся, что будет интересна для наших оценщиков так же теоретические исследования по современным подходам к оценке незавершенного производства, представленное в рубрике «Теория оценки».

Мы продолжаем знакомит читателей журнала с произведениями искусства наших казахстанских художников. В этом номере на обложке – работа известного художника-графика Евгения Сидоркина, который через свои работы открыл мир казахского эпоса. «Рождение батыра» из серии «Казахский эпос».

Главная тема творчества художника-графика связана с казахской духовной культурой и все его произведения пропитаны казахским духом.

«Стрелой летели всадники, ярились кони, сходились в беспощадном поединке люди, стыли улыбки красавиц с тонкими, хищными ноздрями... А над всем торжествовали Мать и Ребенок – рождение батыра!» - писали в свое время зарубежные журналисты, посетившие его выставки.

Продолжаю приглашать всех заинтересованных читателей и авторов к творческому сотрудничеству и желаю всем нам доброго здоровья, берегите себя и своих близких!



С уважением, **Марат Байтоков**



Оценка устойчивого развития или вопросы интеграции ESG принципов в оценку

А то, что отчетность устойчивого развития **СОВСЕМ СКОРО ЖДЕТ УНИФИКАЦИЯ** – стало ясно уже после сентября прошлого года и выхода дискуссионного документа от Фонда МСФО, где **ПОКА ТОЛЬКО ЛИШЬ ДОПУСКАЛАСЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ОБРАЗОВАНИЯ НОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ-РАЗРАБОТЧИКА** международных стандартов отчетности устойчивого развития, однако буквально сразу стало ясно, что все будет решено именно таким образом.



Международный совет по стандартам оценки (далее – IVSC – International Valuation Standards Council) – это некоммерческая организация, которая выступает в качестве глобального разработчика стандартов для оценочной профессии, служа общественным интересам.

IVSC уникален по той роли, которую он играет в качестве разработчика стандартов оценки. Это не оценочная торговая организация. IVSC является лидером в миссии по повышению стандартов международной практики оценки и находится под надзором независимого совета мировых лидеров. Его основные цели:

1. Разработка высококачественных международных стандартов оценки (IVS), обеспечивающих последовательность, прозрачность и уверенность в оценках во всем мире;
2. Поощрять внедрение IVS наряду с профессионализмом в области оценки, обеспечиваемым профессиональными оценочными организациями по всему миру.

IVSC способствует сотрудничеству и сотрудничеству между своими организациями-членами, которые являются поставщиками оценочных услуг, предприятиями финансовых услуг, регулирующими органами, международными организациями и академическими учреждениями. IVSC состоит из более чем 160 организаций-членов со всего мира и поддерживается многочисленными спонсорами, которые являются лидерами в области оценки.

То, что отчетность устойчивого развития приобретает международный охват, являясь одним из определяющих инвестиционные решения факторов, стало ясно уже несколько лет назад. Должны ли в этой связи вызывать удивление результаты прошлогоднего исследования от Morningstar, которые показали, что фонды, следующие принципам устойчивости, переигрывают “традиционные” фонды на различных временных интервалах – 1, 3 года, 5 и 10

лет. Топ-менеджеры крупнейших организаций начали принимать в расчет ESG-факторы при бюджетировании: по итогам 2019 года оказалось, что 9 из 10 представителей биржевого индекса S&P 500 занимаются подготовкой отчетов об устойчивом развитии (данные Financial Times), а те, кто до сих пор не делает этого, пребывают под сильным давлением со стороны инвесторов и/или политического истеблишмента, которое далее будет лишь нарастать.

А то, что отчетность устойчивого развития совсем скоро ждет унификация – стало ясно уже после сентября прошлого года и выхода дискуссионного документа от Фонда МСФО, где пока только лишь допускалась возможность образования новой организации-разработчика международных стандартов отчетности устойчивого развития, однако буквально сразу стало ясно, что все будет решено именно таким образом.

Но экологические, социальные и управленческие аспекты деятельности организации находят свое отражение не только в ее отчетности, но и в оценке в соответствии с международными стандартами, за разработку которых отвечает Международный комитет по стандартам оценки. На данном этапе ESG еще только предстоит интегрироваться в эту систему, но как это будет сделано – уже вырисовывается перед IVSC в не столь отдаленной перспективе. Предлагаем вместе ознакомиться с видением разработчиков.

Весь непростой 2020 год стал наглядным подтверждением актуальности ESG. Пожары в Австралии, извержение вулкана в Индонезии, разлив топлива под Норильском и другие экологические бедствия ("Environment"). Социальные волнения в различных точках Земного шара ("Social"). Необходимость в экстренном порядке создавать и внедрять новые модели управления, налаживать новые связи после массового закрытия бизнеса в период локдауна ("Governance"). Не осталось, кажется, никого, кто еще сомневался бы, что эти риски могут очень быстро материализоваться после прилета очередного "черного лебедя" (которым в прошлом году стал коронавирус) – и даже в отсутствие "лебедей", когда этого совсем не ждешь.

И хотя сомневающийся почти не осталось, очень многие пока не до конца разобрались, как выжать максимум пользы из этой пока что разрозненной и во многом противоречивой мировой системы стандартов устойчивого развития. Не всегда понятно, на какие из них нужно ориентироваться в каких именно обстоятельствах. По этой причине, как недавно писалось в новостях, российские крупные банки начи-

По причине НЕХВАТКИ УНИФИКАЦИИ СТАНДАРТОВ медлят и представители оценочной профессии, ведь в противном случае спрос на их услуги был бы значительно выше. Чтобы оценивать влияние ESG, НЕОБХОДИМЫ НАДЕЖНЫЕ ESG-ПОКАЗАТЕЛИ, которые применялись бы не каждой организацией по-своему, а всеми участниками рынка последовательно.

нают постепенно учитывать ESG в своей деятельности, но делают это в объемах, сильно недотягивающих до мировой практики, а Банк России пока только планирует добавить этот элемент в обязательную банковскую отчетность. Представители отрасли в России тоже осознают важность этих факторов, но пока не видят реальной отдачи от их отражения, а следовательно – в кризисный период расходы себя не окупают.

По причине нехватки унификации стандартов медлят и представители оценочной профессии, ведь в противном случае спрос на их услуги был бы значительно выше. Чтобы оценивать влияние ESG, необходимы надежные ESG-показатели, которые применялись бы не каждой организацией по-своему, а всеми участниками рынка последовательно. Инициатива

Экологические, социальные и управленческие аспекты деятельности организации находят свое отражение не только в ее отчетности, но и в оценке В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ, за разработку которых отвечает Международный комитет по стандартам оценки. НА ДАННОМ ЭТАПЕ ESG ЕЩЕ ТОЛЬКО ПРЕДСТОИТ ИНТЕГРИРОВАТЬСЯ в эту систему, но как это будет сделано – уже вырисовывается перед IVSC в не столь отдаленной перспективе.



Фонда МСФО, безусловно, должна способствовать ускорению движения в нужном направлении в этой связи.

Хотя еще в 2019 году выходила очень много раз упоминаемая статья члена Совета по МСФО Ника Андерсона о том, как делать в финансовой отчетности раскрытия климатических и других факторов, все же было ощущение, что эти разъяснения носили скорее временный характер - несмотря на всю их правдивость, ведь основанные на принципах МСФО действительно все это позволяют. После более формального добавления ESG в состав годовой отчетности мировых компаний, которые к тому же будут делать все последовательно, быстро начнут наглядно прорисовываться связи между ESG и созданием стоимости.

Тем не менее, уже в той своей статье Ник Андерсон показал возможные финансовые эффекты от климатических и других новых видов риска, и

же, упавшего спроса или выросших расходов;

- Изменения в резервах и/или условных обязательствах вследствие начисленных штрафов и пени;
- Изменения в ожидаемых кредитных потерях по выданным ссудам и прочим финансовым активам.

Впрочем, есть и хорошие новости помимо намерения Фонда МСФО стандартизировать мировую практику, поскольку он не единственный, кто начал прилагать усилия в этом направлении. Еще в августе прошлого года, даже до выхода того самого консультационного документа от Фонда МСФО, CFA Institute приступил к работе над новым глобальным стандартом ESG-раскрытий.

Неизвестно, как скоро ESG станут частью финансовой отчетности по МСФО (в соответствии с рекомендациями Ника Андерсона), или как скоро эти факторы станут неотъемлемой параллельной составляющей годовой отчетности, располагаясь несколько отдельно от финансовой информации, следуя новым стандартам от SSB*. Зато уже понятно, что мировые инвесторы раньше не ждали и далее не собираются ждать ни того, ни другого, ведь информация для принятия решений об инвестировании капитала им необходима прямо сейчас. Хорошо бы, чтобы и представители оценочной деятельности тоже не ждали определенности, потому что их услуги очень нужны уже сейчас.

После более формального добавления ESG в состав годовой отчетности мировых компаний, которые к тому же будут делать все последовательно, быстро НАЧНУТ НАГЛЯДНО ПРОРИСОВЫВАТЬСЯ СВЯЗИ МЕЖДУ ESG И СОЗДАНИЕМ СТОИМОСТИ.

эти финансовые эффекты будут иметь прямое влияние на оценку. Каким же образом? Вот лишь часть длинного списка:

- Изменение величины обесценения активов, включая гудвилл;
- Изменения в порядке расчета величины обесценения в результате упавшего спроса или выросших расходов;
- Изменение срока полезного использования;
- Изменение справедливой стоимости активов;
- Изменения в резервах под убыточные договоры вследствие, опять

“Дофинансовая” информация

Кто-то заметит, что привычнее и правильнее использовать термин “нефинансовая информация”, но давайте внимательнее посмотрим, что тут имеется в виду. Многие, в самом деле, воспринимают ESG-раскрытия как нефинансовые по своей природе данные, автоматически делая ошибочный вывод о том, что финансового влияния у ESG нет. Это довольно огра-



*Sustainability Standards Board, предполагаемое название новой структуры в составе Фонда МСФО, которая займется (ориентировочно – с начала следующего года) разработкой международных стандартов отчетности устойчивого развития – GAAP.RU

ниченная точка зрения, которая не принимает в расчет многофакторный характер влияния на долгосрочную финансовую стабильность организации. Если в контексте долгосрочного создания стоимости мы отходим от традиционных представлений, мы начинаем мыслить категориями, способствующими созданию и сохранению стоимости в средне- и долгосрочной перспективах.

Есть ли у организации бизнес-модель, которая учитывает изменение климата и госрегулирования в этой связи? Применяет ли она социальные политики, заточенные под привлечение новых клиентов и новых сотрудников (то есть “человеческого капитала”, в соответствии с концепцией Шести капиталов)? Отлажена ли в организации такая система управления, которая способна выдержать непредвиденные изменения условий? Да, ответы на все эти вопросы, может, и не скажутся на финансовых итогах текущего отчетного периода, зато они определяют долгосрочные финансовые результаты. Поэтому ESG с этой точки зрения правильнее будет называть “дофинансовой” (или “префинансовой”) информацией.

Неспособность учитывать эту информацию в оценочной деятельности приведет к тому, что процесс оценки просто не будет адекватно идентифицировать значительную часть сегодняшней рыночной стоимости, которая уже принимает во внимание ESG (и принимала, надо отметить, задолго до прошлогоднего кризиса коронавируса). Исследование, результаты которого были напечатаны в журнале “Portfolio Management” от июля 2019 года, показали положительное влияние ESG на финансовые результаты и оценку капитала. Авторы исследования объясняют это как через системные риски (более низкая стоимость привлечения капитала и большие по величине оценочные мультипликаторы), так и через профили несистемных рисков (более высокая прибыльность, более низкая уязвимость перед остаточным – “хвостовым” - риском).

В рамках всех активных сегодня дебатов на тему ESG можно явно вы-

делить такое направление как раскрытие создания стоимости через инвестиции в нематериальные активы. Как это лучше делать? Точно так же, как факторы ESG сами по себе, инвестирование в нематериальные активы априори ориентируется на долгосрочные перспективы. При этом мы знаем, что далеко не все нематериальные активы вообще находят отражение в отчетности. Принятие в расчет этих неучтенных нематериальных активов в контексте ESG, несомненно, будет существенным шагом по направлению к созданию более полноценной оценочной системы, чтобы точнее отражать действительную финансовую стабильность организаций.

В рамках всех активных сегодня дебатов на тему ESG можно явно выделить такое направление КАК РАСКРЫТИЕ СОЗДАНИЯ СТОИМОСТИ ЧЕРЕЗ ИНВЕСТИЦИИ В НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ. Как это лучше делать? Точно так же, как факторы ESG сами по себе, инвестирование в нематериальные активы априори ориентируется на долгосрочные перспективы. При этом мы знаем, что далеко не все нематериальные активы вообще находят отражение в отчетности.

Особая роль снижения процентных ставок

Хотя события прошлого года заставили всех по-новому взглянуть на риски ESG, были и другие события, которые поспособствовали бы этому, даже если бы и не было мировой пандемии. Речь идет о снижении процентных ставок, которое, как хорошо известно всем, кто связан с оценочной деятельностью, увеличивает приведенную стоимость будущих выгод. Чем далее в будущем от нас обещанная выгода, тем, стало быть, выше окажется ее приведенная стоимость сейчас вследствие уменьшения процентных ставок.

Нет ничего необычного с низкими краткосрочными процентны-

ми ставками, мы это уже видели. Но прошлый год принес с собой экономический кризис, который просто не оставил другого выбора финансовым регуляторам, и теперь, по всем ожиданиям, период низких процентных ставок будет очень продолжительным. Если исходить из того, что низкие ставки означают низкую стоимость привлечения капитала, относительная стоимость долгосрочных денежных потоков определенно выросла по сравнению с относительной стоимостью денежных потоков в краткосрочном периоде. А если это так, то, принимая во внимание нахождение значительной части этих долгосрочных денежных потоков в отдаленном будущем, ничего удивительного, что

многократно выросла значимость факторов устойчивого развития, т.е. ESG.

Основы отчетности по ESG пока что находятся в процессе формирования (как известно, сегодняшний разброс в различных подходах является одной из главных проблем). Однако мы знаем, что, помимо акцента на долгосрочном создании стоимости, ESG также уделяют внимание минимизации будущих рисков. То есть, если снижение стоимости привлечения капитала делает теперь будущие денежные поступления более важными для нас, то же самое можно сказать и про денежные оттоки - иначе говоря, обязательства, относящиеся к ESG. Эти основы содержат в себе структуру, в рамках которой можно иденти-



Дальше ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ждут пространные обсуждения представителей различных категорий стейкхолдеров. Недостатка мнений на данный момент не чувствуется, так что ПРОДОЛЖАТЬ ПУТЬ ПО НАПРАВЛЕНИЮ К СТАНДАРТИЗАЦИИ есть с чем.



фицировать будущие обязательства, например, через сценарный анализ или корректировку в прогнозах, вместо того чтобы, по старинке, просто предполагать наличие в сделанных допущениях этого остаточного (“хвостового”) риска, с которым ничего нельзя поделаться.

Основы ESG – это набор новых, ранее не учитываемых факторов, КОТОРЫЕ ТЕПЕРЬ ПРИДЕТСЯ ПРИНИМАТЬ В РАСЧЕТ И ОЦЕНЩИКАМ, но еще до них - управляющим организаций. Отсюда простой вывод: для успешной интеграции ESG в международную оценку потребуется обучение не только самих оценщиков, но и менеджеров компаний.

Фундаментальное обесценение краткосрочных доходов в результате прошлогодней пандемии придало дополнительной стоимости долгосрочным перспективам организации. Как пример, в октябре прошлого года BDO провела изучение влияния пандемии на 24 отрасли и обнаружила, что представители 21 из них ожидают снижения доходов по итогам 2020 года по сравнению с доковидными ожиданиями. С учетом кризиса, этого было понятно и так, и это не самое интересное. А самое интересное то, что ожидаемая кривая восстановления вырисовывается очень пологой и протяженной. На данный момент 20 отраслей из 24 по-прежнему даже не вернулись на уровень своих доковидных ожиданий в отношении даже самых отдаленных от сегодняшнего дня прогнозируемых периодов (от 2022 до 2024 года, в зависимости от того, о какой отрасли идет речь). Такое продолжительное снижение прогнозируемых денежных поступлений, вместе со снижением процентных ставок, не может не смещать фокус на более долгосрочные перспективы организаций.

Каким же образом ESG могут быть интегрированы в оценку?

Наконец-то мы подошли к главному вопросу, который волнует представителей оценочной деятель-

ности. ESG как система по-прежнему воспринимается многими в качестве чего-то нового, а значит – требующего фундаментальных изменений в современных методах и процедурах оценки. Но это вовсе не так – уверены в Международном комитете по стандартам оценки. Речь идет именно об

интеграции, а не о замене одной системы оценки на другую. IVSC предлагает рассмотреть два основных подхода к этому.

Рыночный подход (Market approach)

Что здесь подразумевается? По мере того как данные по ESG и связанные раскрытия становятся все более стандартизированы в случае с отчетностью публичных компаний, большая часть организаций, пользующихся услугами оценщиков – на самом деле частные. То есть для того, чтобы принимать теперь в расчет факторы ESG при проведении оценки, представители этой профессии должны будут:

1. Определять и оценивать наблюдаемые критерии ESG у сопоставимых (схожих) публичных организаций в тех же отраслях;
2. Далее оценивать долгосрочные результаты уже своих клиентов (частных организаций, преимущественно) в соответствии с идентифицированными на первом шаге критериями ESG;
3. Далее калибровать рыночные данные (например, мультипликаторы EBITDA) в отношении своих клиентов, чтобы оценить их финансовые результаты в сравнении с результатами схожих с ними публичных компаний.

На первый взгляд, подход несколько обескураживает и кажется сложным, но если задуматься, в нем можно найти много параллелей с уже применяющейся оценочной практикой, в рамках которой оценщики сначала определяют размер, риски, перспективы роста и схожесть сопоставляемых организаций, далее оценивают результаты и ключевые характеристики непосредственных объектов оценки, а далее уже калибруют рыночные данные с учетом фактических результатов своих клиентов.

Доходный подход (Income approach)

Калибровать рыночные данные придется и здесь, чтобы сравнить результаты и ключевые характеристики своих клиентов с результатами и ключевыми характеристиками сопоставимых компаний, но в этом случае оценщик в большей степени полагается на будущие ожидания, и это принятие в расчет конкретных допущений в прогнозах создает дополнительную сложность. За сделанные допущения ответственность разделяют менеджеры организации и оценщики, и это пока еще плохо изученная область. Как отмечает IVSC, на практике дополнительную ответственность берут на себя скорее представители оценочной деятельности, которые теперь принимают в расчет риски прогнозирования (см. международные стандарты оценки IVS – Раздел 105, параграфы 50.36-50.40). Но ведь и менеджеры компаний по-прежнему несут ответственность за точность прогноза.

Основы ESG – это набор новых, ранее не учитываемых факторов, которые теперь придется принимать в расчет и оценщикам, но еще до них – управляющим организаций. Отсюда простой вывод: для успешной интеграции ESG в международную оценку потребуется обучение не только самих оценщиков, но и менеджеров компаний. Хорошо, что работа в нужном направлении уже ведется.

Хотя прямое принятие в расчет факторов ESG самими оценщиками

пока что находится на самых ранних стадиях своего зарождения, многие факторы, если внимательно присмотреться, уже давно принимаются в расчет неосознанно, в неявной форме. Из-за неизбежного перехлеста многих ESG-факторов и дофинансовых характеристик, о которых говорилось выше, и которые уже принимаются в расчет оценщиками, важно соблюдать осторожность и не посчитать эти новые ESG-риски дважды. Как пример, широко распространена практика включения премии за риск в случае с организациями относительно небольших размеров. Эта премия за риск основывается на исторических данных,

Долгосрочный рост, ключевая концепция в ESG. Инвестирование в контексте ESG требует признания того простого факта, что не все организации обладают одинаковой структурой для обеспечения долгосрочного устойчивого роста. Это значит, что просто полагаться на стандартные долгосрочные прогнозы роста, с незначительными коррективами на особенности отрасли или географический регион, будет уже недостаточно.

свидетельствующих о статистически более высокой доходности малых компаний в сравнении с более крупными. Однако если изучить логику оценки величины этих премий за риск, становится понятно, что она в значительной степени отталкивается от того, что многие называли бы факторами ESG.

Хотя пример этот был описан в самых общих терминах, даже на основе его легко назвать целый ряд важных факторов, которые в свете потенциального перехлеста требуют максимум внимания от оценщика, например:

- “Бета” в модели CAPM, коэффициент чувствительности к изменениям рыночной доходности. Модель требует определения в достаточной степени схожих публичных компаний для получения данных, но с описанным выше рыночным подходом теперь придется для этого учитывать и факторы ESG.

- Долгосрочный рост, ключевая концепция в ESG. Инвестирование в контексте ESG требует признания того простого факта, что не все организации обладают одинаковой структурой для обеспечения долгосрочного устойчивого роста. Это значит, что просто полагаться на стандартные долгосрочные прогнозы роста, с незначительными коррективами на особенности отрасли или географический регион, будет уже недостаточно. Свидетельства показывают, что критерии ESG сильно коррелируют с вероятностью “выживания” в долгосрочном периоде. А в отношении организаций, показывающих низкие результаты

по ESG, многие сегодня ожидают отрицательные темпы долгосрочного роста – иначе говоря, не роста, а увядания.

Что же дальше?

Дальше оценочную деятельность ждут пространные обсуждения представителей различных категорий стейкхолдеров. Недостатка мнений на данный момент не чувствуется, так что продолжать путь по направлению к стандартизации есть с чем. И неважно даже, какой именно подход в конечном счете будет выбран регуляторами (и лично Международным комитетом по стандартам оценки) – в любом случае факторы ESG теперь всегда будут фундаментальным соображением в оценочной деятельности. Это, если хотите, наша “новая нормальность”, с которой придется считаться.

Оценка бизнеса затратным подходом

ЖУЙРИКОВ К.К.,
д.э.н., профессор

Затратный подход в процессе оценки стоимости компании представлен двумя методами: МЕТОД СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И МЕТОД ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.



Затратный подход в процессе оценки стоимости компании представлен двумя методами: метод стоимости чистых активов и метод ликвидационной стоимости.

Метод стоимости чистых активов основан на анализе активов компании. Использование данного метода дает лучшие результаты при оценке действующей компании, обладающей значительными материальными и финансовыми активами.

При этом в рамках метода стоимости чистых активов, используемого при оценке бизнеса компании в процессе реструктуризации, отдельные объекты (нематериальные активы, долгосрочные финансовые вложения, здания, машины, оборудование) могут оцениваться с использованием доходного и сравнительного подхода.

Процедура оценки предусма-

тривает следующую последовательность шагов:

- определение рыночной стоимости всех активов компании;
- определение величины обязательств компании;
- расчет разницы между рыночной стоимостью активов и обязательств.

К числу активов компании относятся следующие группы активов:

- Нематериальные активы;
- Долгосрочные финансовые вложения;
- Здания, сооружения;
- Машины оборудования;
- Запасы;
- Дебиторская задолженность;
- Прочее.

Рассмотрим оценку отдельных видов активов в рамках затратного подхода.

При проведении оценки зданий, сооружений, передаточных устройств используются:

- а) Затратный подход;
- б) Доходный подход;
- в) Сравнительный подход.

При проведении оценки все объекты недвижимости делятся на следующие группы.

1. Объекты производственного характера (используемыми подходами оценки являются затратный и сравнительный).

2. Объекты непроизводственного характера (магазины, дома культуры и т.п.) используемыми подходами в оценке являются сравнительный и доходный.

3. Объекты, незавершенные

строительством (используемым под-ходом оценки является затратный).

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из принципа замещения, состоящего в том, что инвестор не заплатит за имущество большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего имущества, аналогичного по назначению и качеству в обозримый период без существенных издержек.

При оценке зданий, сооружений, передаточных устройств применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценивания и устаревания актива.

Данные для оценки:

- Строительно-технические характеристики объектов на основании данных технических паспортов, подготовленных центром оценки недвижимости, а также по данным Отдела капитального строительства оцениваемой компании.

- Справочная информация: требуемые затраты на ремонт, затраты, связанные с восстановлением.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может определяться в несколько этапов:

1. Расчет полной стоимости замещения зданий и сооружений.

Производится путем подбора аналогичного здания, сооружения по данным сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, с учетом расположения оцениваемого объекта (климатический район, территориальный пояс).

Укрупненные показатели включают восстановительную стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ, в том числе:

- санитарно-технических устройств (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация и их вводы в здание, мусоропровод и другие виды благоустройства);

- электрических и слаботочных

устройств - освещение, лифт, радио, телефон, телевидение, а также газоснабжение.

При отсутствии данных работ оценщик осуществляет корректировку на расхождение.

2. Удельная стоимость умножается на строительный объем здания, получается стоимость строительства в ценах 1969 года.

3. Полученная стоимость умножается на индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. Пересчет стоимости строительства здания, сооружения или передаточного устройства в цены 1984 года в соответствии с постановлением «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ для пересчета сводных сметных расчетов в цены 1994 года»;

4. Определяется полная стоимость замещения объема в ценах на дату оценки путем умножения на индекс удорожания (источники информации: «Центр по ценообразованию в строительстве» области, в которой расположен оцениваемый объект, распоряжения об утверждении индексов цен по области, индексы удорожания строительных работ для промышленных объектов.

5. Оценка износа.

Износ может быть физическим, функциональным, моральным.

а) Физический износ.

Физический износ - это уменьшение стоимости вследствие старения и изнашивания. Это уменьшение может классифицироваться как устранимое и необратимое. В целях определения этого типа износа

учитывается фактический возраст зданий и их состояние.

Работы по оценке физического износа можно осуществлять с помощью использования «Правил оценки физического износа жилых зданий».

б) Функциональный износ.

Представляет собой потерю стоимости, вызванную появлением новых технологий. Он может проявиться в излишке производственных мощностей, конструкционной

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС
представляет собой ПОТЕРЮ СТОИМОСТИ, ВЫЗВАННУЮ ПОЯВЛЕНИЕМ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ. Он может проявиться в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, сверхдостаточности, непривлекательном виде, плохой или неэффективной планировке и дизайне. Функциональный износ обычно вызван КАЧЕСТВЕННЫМИ НЕДОСТАТКАМИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЯ.

избыточности, сверхдостаточности, непривлекательном виде, плохой или неэффективной планировке и дизайне. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкции здания.

в) Экономический износ.

Определяется как снижение функциональной пригодности зданий, сооружений, передаточных устройств вследствие влияния экономического развития или изменения окружающей среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Он может быть вызван общим упадком района, места расположения объ-

При оценке РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ используется, как правило, «оценка потоком», то есть КАЖДЫЙ ЭЛЕМЕНТ РАССМАТРИВАЕМОГО ПРИ ЭТОМ ИМУЩЕСТВА оценивается самостоятельно и НЕЗАВИСИМО ОТ ДРУГИХ ЭЛЕМЕНТОВ.



екта в районе или состоянием рынка, а также общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Функциональный и моральный износ, как правило, определяются экспертным путем.

Как правило, при оценке затратным подходом, до момента введения законодательства, регламентирующего продажу земли, стоимость земельного участка в расчет не принимается. В практике при проведении оценки отдельных объектов недвижимости можно оценивать право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком.

Доходный подход в оценке зданий, сооружений и т.п. применяется при анализе возможности недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Расчет величины рыночной стоимости объекта недвижимости при применении доходного подхода в части метода капитализации дохода выполняется в следующей последовательности:

1. Сбор информации.
2. Оценка Потенциального валового дохода.
3. Оценка предполагаемых потерь от недоиспользования объекта. Фиксация величины действительного валового дохода.
4. Оценка предполагаемых издержек, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта.
5. Оценка чистого операционного дохода, как разницы между действительным валовым доходом и издержками, связанными с эксплуатацией объекта.
6. Расчет коэффициента капитализации.
7. Получение итоговой величины рыночной стоимости объекта путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Расчет величины рыночной стоимости объекта недвижимости при применении доходного подхода в части метода дисконтирования денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

1. Сбор информации.
2. Составление прогноза будущих доходов за предполагаемый период владения объектом недвижимости.
3. Составление прогноза будущих расходов за предполагаемый период владения объектом недвижимости.
4. Расчет предполагаемой стоимости перепродажи после окончания прогнозного периода времени.
5. Определение ставки дисконта, используемой в расчетах.
6. Получение итоговой величины рыночной стоимости объекта путем суммирования текущей стоимости будущих чистых доходов (доходы после налогообложения, скорректированные на величину текущих расходов) и текущей стоимости перепродажи объекта.

Источниками информации при оценке объектов недвижимости в части доходного подхода выступают: данные Технического паспорта БТИ в части общей и полезной пло-

щади объекта, текущие арендные ставки на рынке недвижимости (данные СМИ), информация и т.п.

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов.

Метод сравнения продаж наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется значительная информация по сделкам купли-продажи. Как правило, для доходных объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

- подробное исследование сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект с целью получения достоверной информации;
- сбор и проверка информации по объектам-аналогам;
- анализ собранной информации и каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым;
- выбор единиц сравнения;
- корректировка единиц сравнения по элементам сравнения с целью корректировки продажных цен объектов сравнения на отличия от объекта оценки;
- согласование скорректированных цен объектов аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов аналогов являются:

1. Право собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия и время продажи.
4. Местоположение.
5. Физические характеристики.

В зависимости от целей и мотивов оценки объектом оценщиком может выступать либо отдельно взятая машина или единица оборудования (оценка «россыпью»), либо множество условно независимых друг от друга единиц машин и оборудования с учетом имеющихся производственно-технологических связей как между отдельными элементами комплекса, так и между ними, с одной стороны, и окружающей их технической инфраструктурой, с другой («системная оценка» или оценка производственно-технологических систем).

При оценке машин и оборудования в обязательном порядке учитываются происходящие в мировой и отечественной экономике инфляционные процессы, а также изменения в налоговом и таможенном законодательстве. Методика учета указанной группы факторов различна для импортного и отечественного оборудования.

При оценке рыночной стоимости оборудования используется, как правило, «оценка потоком», то есть каждый элемент рассматриваемого при этом имущества оценивается самостоятельно и независимо от других элементов.

Наиболее часто используемым подходом является затратный под-

ход. Процедура оценки включает следующие этапы:

1) определение рыночной стоимости аналога (получение информации из СМИ, ресурсов Интернета, прайс-листов и т.п.):

при оценке оценщик может ориентироваться на аналогичные объекты путем сопоставления наименований, марок, технических характеристик. Осуществляется подбор организаций, занимающихся

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД в оценке зданий, сооружений и т.п. применяется ПРИ анализе возможности недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается В ФОРМЕ ДОХОДА ОТ ЭКСПЛУАТАЦИИ И ДОХОДА ОТ ПРОДАЖИ.

производством и продажей оборудования, аналогичного оцениваемому, при этом стоимость оборудования определяется непосредственно у компаний-изготовителей на всей территории Казахстана (по телефону или факсу).

2) определение величины износа:

износ для основных машин, оборудования, транспорта и инвентаря определен косвенным методом по следующей классификации:

Таблица 1. Определение износа в зависимости от классификации

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0	Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование, в отличном состоянии
5		

10 15	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии
20 25 30 35	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии
40 50 60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.п.
65 70 75 80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или подобных
85 90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основного агрегата
90 100	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость)

Значения износа определяются оценщиком по вышеприведенной классификации по характеристикам фактического состояния по данным Заказчика.

Расчет ликвидационной стоимости осуществляется следующим образом:

1. Анализируется ряд статистических и бухгалтерских документов, к которым относятся: бухгалтерские отчеты на конец каждого квартала, статистические отчеты, промежуточный ликвидационный баланс инвентарные карточки. На основании комплексного финансового анализа делается экспертный вывод о достаточности средств на покрытие задолженности.

2. Формируется оцениваемая масса имущества. Отдельно рассматриваются следующие группы активов:

- Наиболее ликвидные (оборотные активы).
- Менее ликвидные (необоротные активы).

3. Формируется сумма задолженности компании.

4. Разрабатывается календарный график ликвидации. При этом необходимо учитывать, что продажа различных видов активов ком-

пании (недвижимого имущества, машин и оборудования, товарно-материальных запасов) требует различных временных периодов исходя из степени ликвидности и требуемого уровня экспозиции на рынке.

5. Обосновываются размеры затрат.

Выделяются: затраты, связанные с ликвидацией, и затраты, связанные с владением активами до их реализации. К числу затрат, связанных с ликвидацией, в первую очередь, относятся комиссионные оценочным и юридическим фирмам, а также налоги и сборы, которые платятся при продаже. К числу затрат, связанных с владением активами до их продажи, относятся расходы на охрану объектов, управленческие расходы по поддержанию работы компании до завершения его ликвидации и т.п.

6. Оценивается реализуемое имущество. Оценка имущества, подлежащего реализации, осуществляется с помощью использования всех подходов оценки. В практике наиболее часто используемым подходом для оценки объектов недвижимости является сравнительный подход.

7. Определяется ставка дисконтирования с учетом планируемого срока реализации. Причем ставка дисконтирования может устанавливаться для каждого вида оцениваемого актива индивидуально с учетом ликвидности (значительны скидки на низкую ликвидность) и риска возможной «непродажи».

8. Строится график реализации имущества, на основании которого определяется совокупная выручка от реализации текущих, материальных и нематериальных активов.

9. По итогам реализации погашается накопленная сумма текущей задолженности за период ликвидации (электроэнергия, отопление и т.п.) и осуществляются выплаты по обязательствам.

10. Конечным действием является оценка ликвидационной стоимости, приходящейся на долю собственников (акционеров). Закон РК «Об акционерных обществах» предусматривает четкий порядок распределения оставшихся сумм.

Литература:

1. Жуйриков К.К. Экономический анализ. Учебник, 2005 г.
2. Грязнова А. Оценка бизнеса, Учебник, 2002 г.

Международная практика экспертизы отчетов об оценке

В международной практике деятельность по экспертизе отчетов об оценке осуществляется уже несколько десятилетий, действуют стандарты по экспертизе, разработаны методические указания и руководства, опубликовано значительное количество статей по данной тематике. В связи с этим автор проанализировал международную практику экспертизы отчетов об оценке для обеспечения возможности внедрения лучших и последних мировых наработок в российскую практику, в частности в разрабатываемые рабочей группой Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке.

Результаты данного анализа, основанного на анализе более 40 источников информации, опубликованы в ноябрьском номере журнала «Имущественные отношения в РФ» за 2020 год и доложены на II Международном Конгрессе «Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России». В работе проанализированы, кроме аналитических материалов и статей, следующие источники.

Стандарты оценки:

Международные стандарты оценки IVS;

Европейские стандарты оценки EVS;

Стандарты RICS;

Стандарты профессиональной оценочной деятельности США USPAP;

Стандарты профессиональной оценочной деятельности Канады CUSPAP;

Стандарты оценки для государственного выкупа земель США UASFLA;

Стандарты Американского общества оценщиков ASA;

Стандарты Института оценщиков бизнеса IBA;

Стандарты Национальной ассоциации сертифицированных аналитиков по оценке NACVA;

Стандарты Американского общества управляющих и оценщиков сельскохозяйственных объектов ASFMRA;

Стандарты Канадского института дипломированных оценщиков бизнеса CICBV.

Нормативные документы:

Кодекс по недвижимости и строительству, Правила оценки, Руководство по оценке Германии;

Кодекс федеральных законов США, 24.104 «Экспертиза оценок»;

Правила экспертизы Министерства внутренних дел США;

Правила экспертизы Министерства сельского хозяйства и развития сельских районов;

Правила экспертизы Министерства транспорта;

Правила экспертизы Министерства жилищного строительства и городского хозяйства;



Результаты данного анализа, основанного на анализе более 40 источников информации



Правила экспертизы Министерства природных ресурсов США.

Учебники

Appraisal of real estate, Appraisal institute, 2001, 12 ed.

The appraisal of rural property, Appraisal institute, 2000, 2 ed.

Valuing a business: the analysis and appraisal of closely held companies / by Shannon Pratt, 4th ed., 2000.

Review of Appraising the Appraisal: The Art of Appraisal Review: The Definitive Guide for Reviewers by Richard. C. Sorenson. Appraisal Institute Hardcover, 1998.

Стандарты оценки

Международные стандарты оценки (МСО) обобщающие международную практику, содержат стандарт № 11 по экспертизе отчетов об оценке (GN 11 Reviewing Valuations). И в МСО, и в международной практике в целом для термина «экспертиза» применительно к оценочной деятельности используется слово review, которое может быть переведено как «обзор», «рецензия», «отзыв», «проверка». Отличием международной практики от российской является отсутствие использования применительно к экспертизе в качестве объекта отчета об оценке, например в МСО используется термин valuation (оценка стоимости). Это отличие имеет не только формальный, но и смысловой характер, так как эксперт (reviewer или review appraiser) осуществляет экспертизу и делает выводы в контексте проверки именно обоснованности полученной стоимости, в то время как в Российской Федерации значительный акцент делается именно на отчет об оценке и выявление формальных нарушений законодательства, содержащихся в нем. Вместе с тем, в опубликованном на сайте Международного Совета по Стандартам Оценки Проекте новой (9-ой) редакции Международных Стандартов Оценки данный стандарт исключен с формулировкой, что объем работ и ограничения по любым оценочным работам теперь обобщены в МСО 104.

Стандарт по экспертизе МСО содержит общие принципы экспертизы, ключевые определения и непосредственно руководство по ее проведению. Под экспертизой в МСО понимается проверка и подготовка мнения (заключения, суждения) оценщика относительно работы другого оценщика. При этом осуществляется проверка достаточности, обоснованности, достоверности, корректности, логичности информации, содержащейся в отчете. Проверяются исходные данные, используемая методология, анализ и мнения.

МСО предполагает наличие множества вариантов экспертиз в зависимости от их целей, в том числе экспертиз, содержащих мнение эксперта относительно итоговой стоимости. В качестве основных типов выделяются административная, техническая, настольная и полевая экспертиза.

Административная экспертиза (Administrative, или Compliance Review) предполагает проверку общих требований, в том числе общепризнанным принципам оценки (Generally Accepted Valuation Principles – GAVP) и, как правило, проводится не оценщиком, а клиентом или пользователем.

Техническая (Technical) экспертиза осуществляется оценщиком с целью сделать вывод относительно обоснованности и адекватности анализа, мнений и заключений в отчете.

Настольная (Desk) экспертиза ограничивается проверкой данных, содержащихся в отчете, которые могут не проверяться независимо, при этом проверяются обоснованность данных, адекватность методологии, точность расчетов, соответствие законодательству и стандартам. Эта экспертиза может проводиться с использованием контрольного списка.

Полевая (Field) экспертиза – наиболее полная экспертиза, которая включает настольную экспертизу, а также осмотр объекта оценки, а иногда и аналогов, может включать проверку информации в отчете и сбор дополнительных рыночных данных.

МСО предполагает наличие МНОЖЕСТВА ВАРИАНТОВ ЭКСПЕРТИЗ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИХ ЦЕЛЕЙ, в том числе экспертиз, содержащих мнение эксперта относительно итоговой стоимости. В КАЧЕСТВЕ ОСНОВНЫХ ТИПОВ ВЫДЕЛЯЮТСЯ АДМИНИСТРАТИВНАЯ, ТЕХНИЧЕСКАЯ, НАСТОЛЬНАЯ И ПОЛЕВАЯ ЭКСПЕРТИЗА.



Как видно из представленных определений, границы предложенных в МСО типов экспертизы достаточно условны.

Важно отметить, что как в МСО, так и во всей международной практике по экспертизе субъектом этой деятельности является оценщик (далее – эксперт, эксперт-оценщик, рецензент). Исключением является административная экспертиза, которая предполагает проверку общих требований к подготовке отчета об оценке и не предполагает профессиональную проверку отчета. Более того, мировая практика не выделяет экспертизу отчетов в отдельную особую деятельность, а основная часть требований, предъявляемых к оценщикам при проведении оценки и подготовки отчетов, распространяется и на оценщиков, осуществляющих экспертизу и, соответственно, подготовку заключений (например в части блока допущений и ограничений, области применения результатов, этики и т. д.).

При проведении экспертизы эксперт должен идентифицировать клиента, пользователей и предполагаемое использование экспертиз, объект оценки, дату экспертизы, оцениваемые права, дату составления отчета об оценке, дату оценки и оценщиков, выполнивших отчет.

Должны быть определены границы исследования (объем работы), а также допущения и ограничения. Следует заметить, что МСО не акцентирует внимание на этом вопросе, хотя он является одним из важнейших, в связи с тем, что именно этот блок является ключевой связкой между постановкой задачи на экспертизу и составом экспертного заключения.

В части проверки непосредственно самого отчета проверяется достаточность, адекватность исходных данных и корректировок, адекватность методологии, анализа, мнений и заключения.

В заключение включается указанная идентифицирующая информация, в нем описываются глубина и границы исследования, в заключение также включаются результаты ана-

лиза отчета и вывод о соответствии выполненной экспертизы этическим и профессиональным требованиям МСО. При проведении экспертизы эксперт может использовать только информацию, которая была легко доступна во время проведения оценки. При этом МСО не уточняет, что это время должно быть до даты оценки и не включать в себя время с даты оценки до даты составления отчета.

Существенные требования предъявляются к выводам эксперта: независимо от того, соглашается эксперт или нет с заключениями оценщика, они должны быть полностью обоснованы.

Европейские стандарты оценки не содержат специального стандарта по экспертизе. Проведение экспертизы в небольшом объеме описано в разделе 7 стандарта № 4 «Процесс оценки» и называется «экспертиза оценок» (Valuation Reviews). В стандарте дана общая информация об экспертизе, в частности, указано, что экспертиза может быть различной, при этом типы не выделены. Экспертиза же будет более достоверной, если будет подкреплена собственным осмотром и альтернативной рыночной информацией.

Считается, что существует две основные школы оценки США – Великобритания и Германия, при этом первая школа считается более продвинутой.

В Германии законодательный базис, регулирующий оценочную деятельность, сформирован следующими документами:

Кодекс по недвижимости и строительству (Baugesetzbuch – BauGB);

Правила оценки (Wertermittlungsverordnung – WertV);

Руководство по оценке (Wertermittlungsrichtlinie – WertR).

В названных документах не со-

держится каких-либо требований к проведению экспертизы либо к методологии экспертизы отчетов об оценке.

В стандартах RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Великобритания) есть небольшой раздел № 2.6 «Критические рецензии» (Critical reviews), не содержащий каких-либо методических рекомендаций. Относительно выделения типов экспертизы указано только, что различают экспертизу, аудит и новую оценку.

Стандарты профессиональной оценочной деятельности (USPAP) Фонда оценки США содержат стандарт № 3 «Экспертиза, подготовка и написание» (Appraisal review, developing and reporting), который существенно обновился в 2010 году. В отличие от указанных документов ЭТОТ СТАНДАРТ СОДЕРЖИТ БОЛЕЕ РАЗВЕРНУТЫЕ ТРЕБОВАНИЯ.

Наиболее полно вопрос экспертизы отчетов об оценке исследован в США, а сама экспертиза имеет широкое практическое применение.

Стандарты профессиональной оценочной деятельности (USPAP) Фонда оценки США содержат стандарт № 3 «Экспертиза, подготовка и написание» (Appraisal review, developing and reporting), который существенно обновился в 2010 году. В отличие от указанных документов этот стандарт содержит более развернутые требования.

Экспертиза отчета об оценке трактуется в USPAP как акт и процесс разработки и представления мнения о качестве всей или части работы другого оценщика, выполнившего оценку, экспертизу или оценочное

заклучение. На экспертизу распространяются общие правила этики и компетенции.

Сопоставительный анализ стандартов по экспертизе USPAP и MCO с учетом дат их разработки показывает, что международный стандарт разработан на базе устаревшего американского (2000 года издания), при этом последний имеет более детальный характер и содержит дополнительные блоки комментариев и ответов на наиболее часто задаваемые вопросы.

В стандарте USPAP четко разделены блоки проведения экспертизы (developing an appraisal review) и написания экспертного заключения (appraisal review report), при этом первый блок подробно описан в

Важным элементом проведения экспертизы является **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА РАБОТЫ, ГЛУБИНЫ ИССЛЕДОВАНИЯ**, Ему посвящен отдельный раздел оценочных стандартов (Scope of work rule). Эксперт должен осуществить идентификацию проблемы (задачи), определить объем работ, **НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОГО РЕЗУЛЬТАТА** и затем описать его при подготовке экспертного заключения. Степень, глубина исследования определяются применительно к идентификации, осмотру, собираемой информации и анализу.

правилах 3-1, 3-2, 3-3. В частности в стандарте указывается, что при проведении экспертизы (выработки экспертного мнения) эксперт (reviewer) должен идентифицировать задачу, определить состав и объем работы (scope of work), выполнить необходимые исследования для подготовки достоверных выводов.

Системный анализ USPAP показывает, что экспертиза не рассматривается этими стандартами как отдельный особый вид деятельности, а осуществляется по аналогии и в контексте требований к проведению оценки и подготовке отчетов об оценке. Разработчики стандарта не имели целью переписать заново все требования, предъявляемые к

отчетам с точки зрения того, как они должны быть проверены, а формирует общие принципы проверки и раскрывает отдельные нюансы. В Приложении к USPAP содержится таблица соответствия процесса экспертизы и общих стандартов оценки. Так, при проведении экспертизы эксперт должен соблюдать общие оценочные требования к этике, определениям, компетенции, объему работ, идентификации предполагаемого использования и пользователей, хранению документов[7].

Важным элементом проведения экспертизы является определение объема работы, глубины исследования, ему посвящен отдельный раздел оценочных стандартов (Scope of work rule). Эксперт должен осуществить идентификацию проблемы (задачи), определить объем работ, необходимый для формирования достоверного результата и затем описать его при подготовке экспертного заключения. Степень, глубина исследования определяются применительно к идентификации, осмотру, собираемой информации и анализу.

Дополнительные комментарии к проведению экспертизы представлены в соответствующих разделах руководства к стандартам, показывающих как использовать USPAP в конкретных ситуациях. В частности, в разделе, посвященном рекомендациям по экспертизе отчета, когда выражается не только мнение об отчете, но и собственное мнение о стоимости указывается, что на практике употребляются понятия «настоящая», «полевая», «ограниченная», «полная», «техническая», «административная» экспертизы. При этом, несмотря на то, что множество целей экспертизы формирует множество вариантов экспертиз, наиболее важным является не использование отдельных дефиниций, которые без должной трактовки могут ввести в заблуждение, а корректное определение глубины исследования, необходимой для получения достоверного результата. В Рекомендациях также даны варианты возможных выводов. Если альтернативная оценка не проводилась, вы-



воды должны быть направлены не на выражение мнения о стоимости, а на оценку адекватности и достоверности исходной информации и анализа, соответствие стандартам, наличие ошибок, влияющих на стоимость.

Рекомендации относительно необходимости и детальности осмотра при осуществлении оценочной деятельности, в том числе экспертизы, изложены в разделе, посвященном осмотру. В частности, указано, что осмотр не является обязательным, а оценщик должен сам определить уровень исследования (в том числе осмотра), необходимого для получения информации, достаточной для решения поставленной задачи.

Еще один важный комментарий дается в разделе, посвященном анализу оценочных услуг, на предмет отнесения их к компетенции требований USPAP в частности, приведен пример рассмотрения критериев отнесения конкретной задачи по экспертизе отчета об оценке оценщиков в сферу компетенции USPAP. В результате делается вывод, что деятельность, направленная на предоставление мнения о качестве работы другого оценщика в виде отчета, экспертизы или заключения, по определению относится к экспертизе отчета об оценке и не может выполняться без соблюдения стандарта по экспертизе в независимости от названия работы и ее дальнейшего использования.

Блок USPAP «Ответы на наиболее часто встречающиеся вопросы» содержит раздел, посвященный экспертизе отчетов об оценке, где в примере № 198 указаны два идентификационных признака экспертизы, проводимой в рамках стандартов:

- проверяемая работа выполнена на оценщиком;
- проверяемая работа представляет собой отчет (или его часть), заключение об экспертизе или оценочное заключение.

Следует отметить, что в USPAP 2010-1011 года планируется существенным образом доработать стандарт по экспертизе с учетом сложившейся в последнее время практики.

Стандарты профессиональной оценочной деятельности Канады (CUSPAP)[13] содержат стандарт № 8 «Правила экспертизы» (Review StandardRules). Указанный стандарт во многом похож на стандарт USPAP. В CUSPAP отмечается, что следует различать техническую экспертизу (проводимую экспертом) и административную (проводимую клиентом или пользователем) и регламентируется проведение именно технической экспертизы. Стандарт включает непосредственно сам стандарт, комментарии к нему и практические рекомендации.

Кодекс федеральных законов США в разделе 24 части 49 включает подраздел В «Приобретение недвижимости для федеральных нужд», включающий параграф 24.103 «Критерии оценки» и параграф 24.104 «Экспертиза оценок». Согласно Кодексу федеральные агентства, задействованные в приобретении земель должны осуществлять экспертизу отчетов об оценке. Квалифицированный эксперт-оценщик должен проверить отчет на предмет соблюдения требований к используемым определениям, требованиям к оценке параграфа 24.103 и другим специальным требованиям. Указывается, что основные требования к отчетам определяются USPAP и UASFLA. Уровень экспертизы зависит от сложности оценочной задачи. В результате своей работы эксперт должен сделать вывод, может ли отчет быть рекомендован (как основание для суммы справедливой компенсации), принят (соответствует всем требованиям, но не рекомендован) или не может быть принят.

В приложении А к указанному параграфу отмечается, что экспертиза – это отдельная специализация, которая основывается на оценочных навыках, но требует более высокой квалификации, при этом эксперт должен консультировать оценщика с целью доведения отчета до должного качества или подготовить свое мнение о стоимости. Перед принятием оценки эксперт должен убедиться, что информация в отчете и

ее анализ доказывают объективность полученной оценщиком стоимости. В результате экспертизы экспертом составляется экспертное заключение. С учетом того, что оценка не является точной наукой, эксперт может принять несколько отчетов об одном объекте, но рекомендовать в качестве основания для определения суммы компенсации может только один отчет.

Стандарты оценки для государственного выкупа земель UASFLA разработаны на базе редакции USPAP от 2000 года и представляют собой совокупность законодательства в области оценки для целей выкупа земель, а также правил и примеров. Указанные стандарты выпускаются Ассоциацией федеральных агентств, осуществляющих изъятие недвижимости для государственных нужд. В стандартах UASFLA есть раздел С «Стандарты по экспертизе» (Standards for Review of Appraisals), включающий следующие подразделы: введение, типы экспертиз, объем работы, обязанности эксперта, мнение о стоимости.

В стандартах выделяются, как и в USPAP от 2000 года, два типа экспертизы – административная и техническая. Административная экспертиза может иметь разные вариации, но не может содержать мнение об анализе и стоимости, представленных в отчетах и часто проводится с использованием проверочного листа. Техническая экспертиза осуществляется согласно стандарту № 3 USPAP. Она может быть полевой или настольной, но вне зависимости от вида экспертизы формулировки и характеристики совпадают с понятиями, принятыми в МСО. При этом отмечается, что эти понятия могут быть неверно истолкованы пользователями, поэтому важно раскрывать их и описывать объем проведенных работ.

В результате работы эксперт может принять, согласовать, рекомендовать к согласованию или не согласовать отчет.

В разделе, посвященном обязанностям эксперта, есть положение,



Экспертиза – это отдельная СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ, которая ОСНОВЫВАЕТСЯ на оценочных навыках, но ТРЕБУЕТ БОЛЕЕ ВЫСОКОЙ КВАЛИФИКАЦИИ, при этом эксперт ДОЛЖЕН КОНСУЛЬТИРОВАТЬ ОЦЕНЩИКА с целью доведения отчета до должного качества или подготовить свое мнение о стоимости.

КОНСУЛЬТАЦИЯ ЭКСПЕРТА

- ✓ СОВЕТ
- ✓ ПОМОЩЬ
- ✓ ПОДСКАЗКА

Проблема решена



согласно которому небольшие технические ошибки и несоответствия стандартам могут содержаться почти во всех отчетах, однако если они несущественно влияют на стоимость, то не могут являться основанием для отклонения отчета.

В стандарте USPAP № 3 также предусмотрен раздел, описывающий ситуацию, когда для целей принятия государственных решений о сделках объем работы, проводимой экспертом, должен включать анализ информации, которая стала известна после даты оценки. В случае если изменение каких-либо рыночных условий привело к изменению стоимости объекта, отчет принимается экспертом, но не рекомендуется для совершения сделки.

Проверочный список содержит форму для проверки наличия и корректности следующих составляющих: титульный лист, сопроводительное письмо, содержание, заявление оценщика, основные факты и выводы, фотографии, допущения и ограничения, процесс (объем работ) оценки, цели оценки, основные задачи оценки, описание прав, описание местоположения, земельного участка, улучшений, истории, налоговая стоимость, налогообложение, зонирование и регулирование земельного рынка, анализ наиболее эффективного использования (НЭИ), оценка земли (описание, фото, анализ, расчеты), затратный подход (затраты на строительство, износ), сравнительный подход (описание, фото, анализ, расчеты), доходный подход (доход, вакантность, затраты, ставка капитализации), итоговая стоимость, анализ сделки, ущерб, специальные доходы, карта объекта, карта аналогов, информация об аналогах, квалификация оценщиков.

Инструкции госорганов

Различные государственные органы США имеют собственные уточненные правила экспертизы, учитывающую их специфику, например, такие правила имеет Управление рыбного и охотничьего хозяйства Министер-

ства внутренних дел США, разработанные на основе §24.104 «Экспертиза оценок» Appraisal Review.

В этих правилах дается определение квалифицированного эксперта-оценщика (Qualified Reviewing Appraiser) как высококвалифицированного оценщика, имеющего значительный опыт оценки объектов, аналогичных оцениваемому.

В Министерстве сельского хозяйства и развития сельских районов Пенсильвании также утверждены правила экспертизы, в которых выделено 3 типа экспертизы: административная, техническая настольная и техническая полевая. При этом для каждого типа утверждены соответствующие формы. Форма для административной экспертизы представляет собой набор вопросов с вариантами ответов: да, нет, отсутствует (проверочный список). В случае несогласия с оценщиком эксперт должен объяснить свою позицию и при необходимости приложить подтверждающие документы. Вопросы для проверки при проведении административной экспертизы отчета об оценке индивидуального дома делятся на общие (корректность описания объекта и полнота отчета), контрактные, по объектам-аналогам (корректность описания, корректировок, расчетов) и прочие. В результате административной экспертизы делается вывод о принятии (непринятии) отчета или дается рекомендация в связи с выявленными нарушениями провести техническую экспертизу.

Заслуживает внимания представленная в этом документе форма для проведения технической экспертизы многоквартирного жилого дома[22]. Форма содержит идентифицирующий блок, включающий следующую информацию: заемщик, наименование объекта, адрес, дата экспертизы, оцененная стоимость, оценщик, дата составления отчета, тип объекта, наиболее эффективное использование, площадь земельного участка, общая площадь здания.

Далее представлены разделы, содержащие отдельные элементы, которые оцениваются по шкале: от-

лично, адекватно, неадекватно, отсутствует, не нужно:

1) формат и представление: местоположение, окружение, фото, карты, планы, описание объекта, состояние, использование, сертификат, ограничения, подпись, дата и т. д.;

2) постановка задачи: цель оценки, определение стоимости;

3) анализ и техники оценки: общие характеристики: анализ рынка, инженерные коммуникации, окружение, транспорт;

- правовые характеристики: права, история, зонирование, наиболее эффективное использование, налоговая стоимость и налоги, улучшения (возраст, состояние, структура, использование);

- стоимость земельного участка, определенная сравнениями: адекватность аналогов, карты аналогов, даты и условия продажи, корректировки, заключение;

- техника остатка для земельного участка: исполнение, заключение;

- затратный подход: расчет затрат, износ, заключение;

- сравнительный подход: аналоги, корректировки, приемлемость стоимости;

доходный подход: валовой доход, вакантность и потери, операционные затраты, будущий износ, чистый операционный доход, метод капитализации, ставка капитализации, приемлемость стоимости;

4) машины и оборудование: износ и состояние, полезность, стоимость, арендная ставка;

5) арендная ставка: аналоги, ставка капитализации, условия аренды;

6) заключение о стоимости;

7) общая эффективность: установление оценочной задачи, описание объекта, наиболее эффективное использование, достоверность исходной информации, включение всей необходимой информации, используемые подходы оценки, обоснованность итоговых заключений;

8) полевая экспертиза: проводилась или не проводилась;

9) комментарии эксперта.

Форма для технической экспер-

тизы индивидуального жилого дома содержит раздел, касающийся полевой экспертизы, включающий вопросы и варианты ответов: да и нет; при этом отрицательный ответ требуется комментировать. Вопросы относятся к корректности размеров объекта, полноте и точности описания рынка и окружения, земельного участка, улучшений (описание, состояние, износ), соответствию объекта окружению, правильности выбора и достоверности информации об аналогах. Также в форме указаны допущения и ограничения, включающие заявление эксперта.

Министерства транспорта различных штатов утверждают собственные правила работы, в том числе по оценке и экспертизе отчетов. Одними из наиболее проработанных в части экспертизы отчетов правил являются правила штатов Флориды, Вашингтона, Колорадо и Аляски.

Правила Флориды (Appraisal and Appraisal Review) предполагают следующие обязанности эксперта:

- установление контакта с оценщиком (в том числе осмотр объекта и аналогов, проверка проектов расчета и отчета);

- ознакомление с рынком объекта оценки и необходимыми методами оценки;

- экспертиза отчета (обоснованность выводов, соответствие профильному законодательству, разумность и обоснованность стоимости, учет, анализ и проверка необходимых рыночных данных);

- подготовка экспертного заключения;

- указание рекомендуемой компенсации;

- исправление экспертного заключения, если это необходимо ввиду появления новых материалов.

При проверке исходных данных эксперт-оценщик должен:

1) ознакомиться с рынком объекта оценки;

2) убедиться, что оценка выполнена в соответствии с USPAP и специальным руководством по оценке;

3) убедиться, что данные понятны, детализированы, точны, непроти-

воречивы и подтверждены фактами;

4) убедиться, что анализ обоснован;

5) осмотреть объекты-аналоги;

6) контактировать с оценщиками для выяснения возникших вопросов (неформально, при необходимости – формальная переписка);

7) подготовить мнение в письменном виде.

При проверке отчета эксперт-оценщик должен осуществить следующие процедуры:

1) настольная экспертиза (корректность идентификации, законченность и математическая точность, взаимосвязь с предыдущими оценками);

2) полевая экспертиза (проверить, что заключения основаны на рыночных фактах, использованы соответствующие источники информации, проанализировано влияние проекта на объект оценки, адекватно описано окружение, объекты-аналоги сопоставимы, а различия учтены);

3) анализ прочих источников информации;

4) проверить, что все особенности объекта оценки учтены;

5) окончательная проверка (соответствие USPAP и профильному законодательству, представление фактов и техник, приводящих читателя к аналогичным сделанным оценщиком выводам, экспертные мнения проанализированы и подтверждены рыночными данными, оценщик учел технические и юридические заключения специалистов, исключены составляющие, не входящие в ущерб, отчет не противоречит и не опускает фактическую информацию, отчет не содержит противоречий и неподтвержденных заключений).

Недостатки, выявленные в отчете, разделяют на значительные и незначительные. Незначительные математические и орфографические ошибки (не влияющие на заключение о стоимости) могут быть исправлены самим рецензентом с извещением оценщика, а отчет может быть принят. Если отчет содержит существенные недостатки, требующие пояснений или существенные ошибки, рецен-

Инструкции и руководство по экспертизе отчетов об оценке Министерства транспорта штата Кентукки устанавливает, что эксперт-оценщик должен проверить отчет по следующим базовым составляющим: **ОФОРМЛЕНИЕ, АДЕКВАТНОСТЬ, ТОЧНОСТЬ, СОГЛАСОВАННОСТЬ И КАЧЕСТВО ИНФОРМАЦИИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ И ТЕХНИК, АДЕКВАТНОСТЬ АНАЛИЗА.**



зент должен попытаться решить проблему неформально, и если не получается, то направить информацию заказчику и оценщику в письменном виде, а также при необходимости встретиться с оценщиком.

Инструкции и руководство по экспертизе отчетов об оценке Министерства транспорта штата Кентукки устанавливает, что эксперт-оценщик должен проверить отчет по следующим базовым составляющим: оформление, адекватность, точность, согласованность и качество информации, выбор подходов оценки и техник, адекватность анализа. При экспертизе отчета выделяются следующие типовые процедуры:

- 1) проверка аналогов: настольная;
 - достаточность информации;
 - корректность математических вычислений;
 - определение существенности ошибок (если ошибки существенные, то оценщик должен быть оповещен об этом);
 - изучение описательной части для понимания корректировок;
- 2) проверка аналогов: проверка информации из отчета на соответствие фактической информации, полученной из официальных источников;
- 3) проверка аналогов – полевая экспертиза:
 - осмотр аналогов за исключени-

ем тех, которые отдалены либо которые нецелесообразно осматривать;

- проверка условий сделок аналогов на предмет корректности цен, неучтенных особенностей объектов, наличие нерыночных мотиваций;
- проверка влияния отдельных частей объекта на стоимость;
- проверка последовательности анализа;
- 4) проверка соответствия контракту и общим требованиям;
- 5) проверка отчета об оценке начальная:
 - проверка математических вычислений, определение существенности ошибок;
 - проверка правовых характеристик;
 - проверка даты оценки, даты осмотра, подписей оценщиков;
 - проверка адекватности описательной части;
 - проверка соответствия специальным требованиям к отчету об оценке;
- б) проверка отчета об оценке полевая:
 - визуальный осмотр;
 - проверка соответствия действительности характеристик объектов;
 - анализ текущего и наиболее эффективного использования;
 - проверка полноценного отражения объекта на фотографиях;
 - осмотр физических ценообразующих факторов;
 - проверка информации на картах и планах;
 - 7) проверка отчета об оценке окончательная настольная:
 - согласование несоответствий осмотра и содержания отчета;
 - проверка применения затратного подхода (источник данных о затратах, единицы сравнения, корректировки, износ, оценка земельного участка);
 - анализ доходного подхода (техники капитализации, арендная плата, операционные затраты, экономическая жизнь зданий, ставки капитализации).

Источник: srososvet.ru

Об утверждении стандартов оценки

Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519

В соответствии с пунктом 2 статьи 13 Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить:
 - 1) стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества» согласно приложению 1 к настоящему приказу;
 - 2) стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» согласно приложению 2 к настоящему приказу;
 - 3) стандарт оценки «Базы оценки и типы стоимости» согласно приложению 3 к настоящему приказу;
 - 4) стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов» согласно приложению 4 к настоящему приказу;
 - 5) стандарт оценки «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе» согласно приложению 5 к настоящему приказу;
 - 6) стандарт оценки «Оценка финансовых инструментов» согласно приложению 6 к настоящему приказу.
2. Признать утратившими силу:
 - 1) приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 115 «О некоторых вопросах оценочной деятельности» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 10580, опубликован 8 июля 2015 года в информационно-правовой системе «Әділет»);
 - 2) приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 24 мая 2017 года № 599 «О внесении изменений и дополнения в приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 115 «О некоторых вопросах оценочной деятельности» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 15145, опубликован 2 июня 2017 года в Эталонном контрольном банке нормативных правовых актов Республики Казахстан).
3. Департаменту методологии бухгалтерского учета и аудита Министерства финансов Республики Казахстан (Бектурова А.Т.) в установленном законодательством порядке обеспечить:
 - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
 - 2) в течение десяти календарных дней со дня государственной регистрации настоящего приказа направление его копии в бумажном и электронном виде на казахском и русском языках в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения «Республиканский центр правовой информации» для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;
 - 3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства финансов Республики Казахстан;
 - 4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан предоставление в Департамент юридической службы Министерства финансов Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) настоящего пункта.
4. Настоящий приказ вводится в действие с 13 июля 2018 года и подлежит официальному опубликованию.

Министр финансов Республики Казахстан
Б. Султанов
 «СОГЛАСОВАН»
 Министр юстиции
 Республики Казахстан
 _____ М. Бекетаев
 «__» _____ 2018 год

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 от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и международными стандар-

тами 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 воз-

душных и морских судов, судов внутреннего водного плавания, судов плавания «река–море», космических объектов.

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 незначительности 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, которое выполняют движения ме-

ханического 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 воспроизводства 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. Однако некоторые элементы денежного потока 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 движимого имущества в коммерческих целях;

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

3) метод капитализации по моделям роста – определение стоимости, исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерно увеличивающейся величине дохода в неограниченные или ограниченные периоды времени, аналогичен методу прямой капитализации, но в отличие от него значение коэффициента капитализации находится не сравнительным путем 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, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки).

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

Методы затратного подхода подразделяются на 2 группы:

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

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

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

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

2 группа – методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости 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. Сравнительный подход используется для объектов оценки, для которых удается найти достаточно сведений о недавних продажах или ценах аналогов на рынке.

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

Методы сравнительного подхода:

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

8. 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.

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.

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) проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;

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 мотивиро-

ванный 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.

Приложение 2

к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519

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 от 10 января 2018 года «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 материального 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, 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. Здание может иметь подземную часть;

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 также может иметь художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;

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, оцениваемого объекта: 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 окончании 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 может отличаться 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 рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости,

исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

обоснование периода прогнозирования;

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

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 дисконта 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 исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равной величине дохода в неограниченные периоды времени.

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) прогнозирование валового дохода:

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

для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, авто-

заправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

2) просчет действительного дохода, исходя из расчетного или фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта;

3) расчет ЧОД и рентного дохода;

4) 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;

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

6) 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, объектов, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

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

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

Стоимость замещения определяется

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

Методы затратного подхода:

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

ется 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 неустранимый 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 неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.

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 рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, 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.

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

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра

здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравнимой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

Методы сравнительного подхода:

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

2) метод соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации);

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

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

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

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

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

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

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

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения)

рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются 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 первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

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

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

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

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

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

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

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

8) корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает отклонения на целевое использование;

9) прочие корректировки, по усмотрению оценщика.

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 аналогичен методу сравнительного анализа, но корректирующие коэффици-

енты рассчитываются статистическими методами с использованием информации о ценах продаж (предложений) аналогов. На основе произведенных расчетов создается математическая модель оценки.

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

- 1) сравнительного анализа;
- 2) развития;
- 3) разнесения (аллокации);
- 4) извлечения (экстракции);
- 5) остаточной стоимости;
- 6) 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 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 разнесения (аллокации) – способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод разнесения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

1) определение рыночной стоимости улучшений земельного участка (размещенных на нем зданий);

2) определение наиболее вероятного значения доли земли в рыночной стоимости застроенных земельных участков, подобных оцениваемому;

3) расчет рыночной стоимости земли как доли в рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с учетом коэффициента зонирования;

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

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от

единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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 затрат 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, используемые 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;

3) проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;

4) обосновывается выбор методов оценки;

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

18. 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.

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 3

к приказу Министра финансов Республики Казахстан
от 5 мая 2018 года № 519

Стандарт оценки «Базы оценки и типы стоимости»

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки «Базы оценки и типы стоимости» (далее – стан-

дарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельно-

сти в Республике Казахстан» с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагае-

мое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и иных видов стоимости, отличных от рыночной.

2. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

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

2) специальная стоимость – сумма, которая отражает определенные характеристики активов, имеющие стоимость только для специального покупателя;

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

4) первоначальная стоимость – стоимость фактически произведенных затрат по возведению или приобретению основных средств, включая уплаченные невозмещаемые налоги и сборы, а также затраты по доставке, монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы или, в случае если это применимо, сумма, отнесенная на данный актив при его первоначальном признании в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности;

5) инвестиционная стоимость – стоимость актива для конкретного собственника или будущего собственника с учетом их инвестиционных или операционных целей;

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

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

8) рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными 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;

9) стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на

создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

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

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

12) синергетическая стоимость – стоимость, образуемая в результате сочетания двух или более активов или долей участия, когда совокупная величина стоимости оказывается больше, чем сумма их стоимостей, взятых по отдельности;

13) ликвидационная стоимость – сумма, вырученная, 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;

14) терминальная стоимость – сумма, стоимость функционирующего актива или бизнеса по окончании определенного прогнозного периода;

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

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

4. Базы оценки подразделяются на три основные категории:

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

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

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

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

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

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

Глава 2. Рыночная стоимость объекта оценки и ее подвиды

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

9. Рыночная стоимость не включает затраты продавца и покупателя при осуществлении сделки, а также затраты на налоги, которые необходимо оплачивать по результатам этой сделки.

10. Рыночная стоимость определяет оценщик при:

1) изъятии имущества для государственных нужд;

2) определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

3) определении стоимости не денежных вкладов в уставный капитал;

4) определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

5) определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;

- 6) определении стоимости безвозмездно полученного имущества;
- 7) приватизации государственного имущества;
- 8) ведении исполнительного производства;
- 9) уступке прав требования;
- 10) разделе имущества;
- 11) передаче в доверительное управление, либо аренду;
- 12) в других случаях, установленных законодательством.

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

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

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

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

Глава 3. Нерыночные типы стоимости объекта оценки

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

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

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

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

Глава 4. Подходы к оценке

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

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

В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен недавних продаж или цен предложений идентичных или аналогичных активов, при условии, что уместность такой информации четко определена и была подвергнута критическому анализу. В некоторых случаях наблюдаются различия между оцениваемым активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик. Для отражения различий между активом и аналогами, а также фактическими условиями и допущениями, лежащими в основе используемой базы оценки, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, в ценовую информацию по некоторым аналогам вносятся соответствующие поправки.

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

В данном подходе анализируется доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезного использования, а текущая стоимость объекта оценки определяется посредством дисконтирования (капитализации) будущих денежных потоков. Поток доходов определяется в соответствии с договором или договорами или имеет недоговорную основу, например, в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов. Доходный подход также применяется к оценке обязательств, при этом анализируются денежные потоки, необходимые для обслуживания обязательства до его погашения.

18. Затратный подход обеспечивает получение показателя стоимости базируясь на использовании экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства. Этот подход основан на принципе, утверждающем, что цена, которую покупатель заплатил бы на рынке за оцениваемый актив, в отсутствие усложняющих факторов продолжительного времени и связанных с этим неудобств и рисков, не будет превышать затрат на приобретение или строительство эквивалентного актива. Часто по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые приобретаются или построены. Если это так, то в зависимости от требуемой базы оценки в затраты на альтернативный актив вносятся корректировки.

Приложение 4

к приказу Министра финансов Республики Казахстан
от 5 мая 2018 года № 519

Стандарт оценки

«Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов»

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» с учетом международных стандартов оценки и устанавливает основные требования к подходам и методам оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов.

Стандарт применяется для оценки всех видов объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов на территории Республики Казахстан.

2. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

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

ности материальных и нематериальных активов;

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

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

4) дисконтирование (капитализация)

– пересчет будущих денежных потоков в текущую стоимость объекта оценки;

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

6) исключительное право – имущественное право их обладателя использовать объект интеллектуальной собственности любым способом по своему усмотрению;

7) интеллектуальная собственность – результат интеллектуальной творческой деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, продукции физического или юридического лица, выполняемых ими работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и тому подобное);

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

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

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

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

12) лицензионный договор – договор, по которому патентообладатель или сторона, обладающая исключительным правом на результат интеллектуальной творческой деятельности или на средство индивидуализации (лицензиар), предоставляет другой стороне (лицензиату) право временно использовать

соответствующий объект промышленной собственности или результат интеллектуальной творческой деятельности, средства индивидуализации определенным образом;

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

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

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

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

17) объекты промышленной собственности – изобретения, полезные модели и промышленные образцы;

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

19) 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;

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

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

22) технологические активы – представляют собой ценность технологи-

ческих инноваций или достижений и могут возникать из внедоговорных прав на использование технологии или быть защищены договором или законом (запатентованная технология, компьютерное программное обеспечение, незапатентованная технология, база данных, коммерческие тайны, текущие исследования и разработки, производственные процессы и ноу-хау);

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

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

1) исключительные права на результаты интеллектуальной творческой деятельности;

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

3) деловая репутация (гудвилл);

4) маркетинговые активы;

5) активы, связанные с клиентами или поставщиками;

6) активы, связанные с договорами;

7) активы, связанные с художественной деятельностью;

8) технологические активы.

4. Финансовые интересы представляют собой нематериальные активы и включают:

неотъемлемые от права собственности на бизнес или имущество, то есть права пользования, занятия, продажи, сдачи в аренду или управления;

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

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

5. Оценка рыночной стоимости нематериальных активов производится в случаях:

1) оценки активов для финансовой

отчетности в соответствии с международными стандартами;

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

3) определения стоимости имущественных вкладов в уставный капитал;

4) определения стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

5) определения стоимости безвозмездно полученного имущества;

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

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

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

9) других, непротиворечащих законодательству Республики Казахстан.

6. Задание на оценку при определении рыночной стоимости нематериальных активов включает:

1) сведения, позволяющие идентифицировать объект оценки;

2) расчетные величины (роялти, авторское вознаграждение, убытки от нарушения прав правообладателя).

Глава 2. Подходы и методы оценки объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов

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

8. Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки.

Методы доходного подхода:

1) метод освобождения от роялти;

2) метод преимущества в прибылях;

3) метод избыточного дохода;

4) метод остаточной стоимости;

5) метод развития (опционный метод);

6) метод «гринфилд»;

7) метод дистрибьютора.

В методе освобождения от роял-

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

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

Для получения ставки гипотетических роялти используются два метода:

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

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

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

Метод освобождения от роялти предполагает следующую последовательность действий:

1) определение величины ежегодного валового операционного дохода по трем вероятным сценариям (оптимистическому, пессимистическому и реалистическому) в течение срока действия права на используемый объект интеллектуальной собственности;

2) определение доли интеллектуальной собственности/нематериального актива в создании валового операционного дохода с использованием гипотетических ставок роялти;

3) уточнение полученной величины дохода (прибыли) с помощью введения

поправки на ценность и защищенность объекта интеллектуальной собственности, величины которых публикуются в справочной литературе по оценке имущества;

4) расчет величины средневзвешенной цены капитала;

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

6) расчет терминальной стоимости;

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

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

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

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

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

Метод преимуществ в прибылях применяется как для оценки нематериальных активов, использование которых позволяет сократить расходы, так и для оценки тех активов, использование которых создает дополнительную прибыль

или денежные потоки, которые дисконтируются (капитализируются).

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

Дисконтирование (капитализация) предполагает следующую последовательность действий:

- 1) рассчитывается чистый денежный поток, создаваемый благодаря использованию нематериальных активов;
- 2) определяется ставка дисконтирования (капитализации);
- 3) для денежных потоков, продолжительность которых превышает 5 лет, рассчитывается терминальная стоимость;
- 4) определяется приведенная стоимость будущих денежных потоков;
- 5) находится коэффициент, учитывающий характер производства продукции (индивидуальный, серийный, массовое производство);
- 6) рассчитывается рыночная стоимость нематериальных активов путем умножения приведенной стоимости дополнительных доходов на коэффициент, учитывающий характер производства продукции.

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

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

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

используется многопериодный метод избыточного дохода.

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

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

Метод остаточной стоимости применяется в следующих случаях:

- 1) если известна или точно определяется стоимость материальных активов;
- 2) если известен или определяется чистый денежный поток, генерируемый бизнесом, то есть материальными и нематериальными активами.

При применении метода остаточной стоимости для оценки нематериальных активов в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который получается от использования всего имущества предприятия с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет нематериальных активов. Для получения показателя стоимости он капитализируется.

Метод остаточной стоимости предполагает следующую последовательность действий:

- 1) методом капитализации находится рыночная стоимость всего предприятия (бизнеса), неотъемлемой частью которого является оцениваемый нематериальный актив;

- 2) рассчитывается рыночная стоимость нематериального актива как разница между стоимостью всех активов бизнеса и его материальными активами.

Метод развития (опционный метод) предполагает, что модели методов дисконтирования (капитализации) не учитывают возможность влияния менеджеров на развитие бизнеса в будущем в зависимости от складывающейся на рынке конъюнктуры. Патент на продукт обеспечивает фирме право на развитие продукта и его рынка. Так будет, только если текущая стоимость ожидаемого денежного потока, поступающего от продажи продукта, превысит себестоимость (издержки) развития. Если этого не произойдет, то фирма может отложить патент и не подвергаться дальнейшим издержкам. Поэтому патент на продукт рассматривается как колл-опцион, в котором сам продукт является базовым активом.

Метод развития (опционный метод) предполагает следующую последовательность действий:

- определяется безрисковая ставка, соответствующая времени жизни нематериальных активов, за которую принимается ставка рефинансирования;
- рассчитывается стоимость базового актива, т.е. приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые ожидаются от использования оцениваемого нематериального актива;
- рассчитывается цена исполнения, то есть приведенная стоимость будущих затрат, необходимых для внедрения и использования оцениваемого нематериального актива;
- определяется годовое стандартное отклонение цены базового с помощью данных, регулярно рассчитываемых международными рейтинговыми агентствами по каждой отрасли производства;
- устанавливается расчетный период действия нематериальных активов.

Метод «гринфилд», в основном, используется для оценки нематериальных активов, например, соглашение о франчайзинге, и предполагает определение стоимости оцениваемого нематериального актива на основании прогнозов денежных потоков при условии, что только один актив бизнеса является оцениваемым нематериальным активом на дату оценки. Все остальные материальные и нематериальные активы должны быть приобретены или взяты в аренду.

Метод дистрибьютора представляет собой многопериодный метод избыточных прибылей, используемый для оценки нематериальных активов, связанных с клиентами.

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

Методы затратного подхода:

1) метод фактических затрат.

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

Метод фактических затрат предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

- рассчитывается функциональный (моральный) износ оцениваемого объекта;

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

2) метод стоимости восстановления.

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

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

1) на приобретение имущественных прав;

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

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

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

1) на поисковые работы и разработку темы;

2) на создание экспериментальных образцов;

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

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

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

6) на составление и утверждение отчета.

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

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

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

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

Величина общего износа рассчитывается методом эффективного возраста.

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

10. В сравнительном подходе стоимость нематериального актива опреде-

ляется на основе рыночных данных, например, цены предложения или спроса в сделках с идентичными или схожими активами.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа.

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

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Метод разнесения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения оцениваемого нематериального актива с аналогами;

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

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

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

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

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

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

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

Условия применения метода извлечения (экстракции):

- наличие информации о величине стоимости материальных активов предприятия;

- наличие информации о величине фактического чистого операционного дохода предприятия;

- наличие информации о величине

среднеотраслевой рентабельности материальных и нематериальных активов.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

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

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

11. Для целей оценки при определении стоимости положительной деловой репутации (гудвилл) определяется любая будущая экономическая выгода, генерируемая бизнесом или активами, которые неотделимы от данного бизнеса или групп активов, входящих в его состав. Примерами таких выгод может быть увеличение эффективности, возникающее в результате объединения бизнесов (снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов), организационный капитал (например, выгоды, воз-

никающие благодаря созданной сети или возможности выхода на новые рынки и тому подобное).

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

12. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценки:

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.

Приложение 5

к приказу Министра финансов Республики Казахстан
от 5 мая 2018 года № 519

Стандарт оценки

«Оценка бизнеса и права участия в бизнесе»

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе» (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к проведению оценки, подходам, методам и особенностям подготовки отчетов при оценке бизнеса и прав участия в бизнесе.

2. Объектом оценки в рамках данного стандарта являются бизнесы (хозяйствующие субъекты) и (или) права участия в них. Определение бизнеса может быть разным, в зависимости от цели оценки. Тем не менее, как правило, бизнес осуществляет коммерческую, промышленную, сервисную или инвестиционную деятельность.

3. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

1) генерирующая группа активов – группа активов, приносящая доход их

владельцу или пользователю;

2) денежный поток – разница между доходами и затратами предприятия, которая может быть сформирована на собственный капитал или весь инвестированный капитал;

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

4) скидки и премии пакета акций – специфические поправки, используемые при оценке акций, учитывающие выгоды, характерные для владельцев крупных пакетов акций и отсутствие таких выгод у владельцев миноритарных пакетов, котированность и ликвидность пакетов акций;

5) концепция оценки бизнеса – базовое допущение о будущем предприятия, в соответствии с которым бизнес представляется как сложившееся предприятие, которое будет бесконечно действовать. Концепция «действующего предприятия» служит альтернативой допущения о ликвидации. Предприятие

(бизнес) обычно рассматривается как действующее предприятие, предполагается, что предприятие будет продолжать функционировать в обозримом будущем, не имеет намерения и не видит необходимости в том, чтобы его ликвидировали или существенно урезали масштаб его деятельности;

6) оценочный мультипликатор – коэффициент показывающий соотношение между рыночной ценой бизнеса или акции и финансовой базой;

7) скидка на недостаточность контроля – сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости сто процентного участия в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля;

8) скидка на недостаточную ликвидность – сумма или процент, вычитаемые из стоимости пакета акций или доли участия для отражения его недостаточной ликвидности;

9) инвестированный капитал – сумма собственных средств и заемного капитала предприятия;

10) бухгалтерская (балансовая) сто-

имость предприятия – разница между суммарными активами и суммарными обязательствами предприятия на дату оценки или дату, отличную от даты оценки;

11) капитальные затраты – затраты (инвестиции), направленные на создание основных средств предприятия. Могут быть направлены на поддержание состояния основных средств или на развитие предприятия (увеличение мощности, производительности, сокращение издержек и т.п.);

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

13) ставка капитализации – коэффициент, позволяющий преобразовать доход оцениваемого предприятия в его стоимость;

14) заемный капитал — это долговые обязательства, которые привлекаются со стороны в виде кредитов, финансовой помощи, сумм, полученных под залог, и других внешних источников на конкретный срок, на определенных условиях;

15) ставка отдачи – сумма дохода (убытка) и (или) реализованного или ожидаемого изменения в стоимости инвестиции, выраженные как процент от этой инвестиции;

16) стоимость собственного капитала – разница между стоимостью активов предприятия и стоимостью его обязательств;

17) рыночная капитализация – стоимость ста процентов акций предприятия, акции которого обращаются на открытом рынке;

18) чистый оборотный капитал – сумма, на которую текущие активы превышают текущие обязательства;

19) чистые активы – разница между рыночной стоимостью активов предприятия и скорректированной стоимостью его обязательств;

20) затраты на ликвидацию – предполагаемая сумма затрат, приведенных к дате оценки, которые необходимо понести заинтересованной стороне (собственнику, конкурсному, банкротному управляющему или иному уполномоченному лицу) для полной ликвидации предприятия.

Глава 2. Общие требования к проведению оценки

4. Оценка бизнеса подразумевает оценку либо всей деятельности экономического субъекта, либо части его деятельности. Важно различать стоимость предприятия и стоимость отдельных

активов или обязательств этого субъекта. Если цель оценки предусматривает проведение оценки отдельных активов и обязательств и эти активы могут быть отделены от бизнеса и переданы независимо друг от друга, соответствующие активы и обязательства оцениваются по отдельности, а не на основе распределения стоимости всего бизнеса. Прежде чем приступить к оценке бизнеса, важно установить, будет ли оценка являться оценкой предприятия в целом, оценкой акций или пакетов акций, долей, в данном предприятии, оценкой определенной бизнес-деятельности в рамках предприятия или оценкой конкретных активов или обязательств.

5. Оценку отдельных активов или обязательств, принадлежащих бизнесу, проводят в соответствии со стандартами оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» и (или) «Базы оценки и типы стоимости» и (или) «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов».

6. Назначение оценки устанавливается в зависимости от причин необходимости оценки:

- 1) создание, реорганизация или ликвидация;
- 2) продажа, покупка или иное отчуждение;
- 3) банкротство;
- 4) акционирование;
- 5) приватизация;
- 6) передача в доверительное управление;
- 7) передача в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;
- 8) передача в качестве предмета залога;
- 9) переуступка долговых обязательств, связанных с объектами, находящимися в государственной собственности;
- 10) выкуп или иное изъятие для государственных нужд;
- 11) национализация;
- 12) страхование;
- 13) налогообложение;
- 14) эмиссия ценных бумаг;
- 15) в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

7. Оценщик предпринимает необходимые шаги, чтобы подтвердить, что все источники данных, на которые он ссылается, надежны и пригодны для проведения оценки.

При оценке бизнеса оценщик полагается на информацию, проверка достоверности которой не входит в компетенцию оценщика, информация, полученная

от Заказчика, аналитических агентств, и других источников. Ссылка на источник любых таких данных указывается в отчете.

8. По мере необходимости в рамках оценки бизнеса или оценки активов генерирующей группы, оценщик обращается к услугам оценщиков движимого и недвижимого имущества или представителей других профессий.

9. При наличии особых условий проведения оценки, ограниченности в источниках информации, доступе к объекту, изменения общепринятой методологии или иным отступлениям от требований определения того или иного вида стоимости, оценщик указывает такие особенности в рамках соответствующего раздела отчета об оценке, регламентирующего допущения и ограничения.

Глава 3. Особенности подготовки отчетов

10. Процесс подготовки отчета об оценке бизнеса и права участия в бизнесе содержит требования, установленные законодательством Республики Казахстан, а также следующие процедуры:

- 1) анализ рыночной (внешней) среды предприятия;
- 2) анализ внутренней среды предприятия;
- 3) анализ планов руководства предприятия по его дальнейшей деятельности.

11. Все перечисленные процедуры необходимы для создания у оценщика полной картины о текущем положении предприятия и его перспектив в будущем и результаты, полученные в ходе выполнения этих процедур, отражаются на результатах применения методов оценки.

12. Оценщик при подготовке отчета об оценке определяет стоимость, соответствующую допущениям, содержащимся в оценочных процедурах.

Глава 4. Подходы и методы оценки бизнеса и права участия в бизнесе

13. Подходы к оценке бизнеса и права участия в бизнесе включают: затратный подход (подход на основе активов), сравнительный подход и доходный подход. Каждый из подходов и соответствующих им методов, примененный корректно на основании реалистичных допущений, позволяет определить рыночную или иную стоимость оцениваемого объекта.

14. Затратный подход, как правило, применяется, когда:

- 1) прибыль и (или) денежный поток

не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес;

2) бизнес не является действующим предприятием и (или) стоимость его активов при ликвидации превышает его стоимость как действующего предприятия.

15. Методы затратного подхода:

метод скорректированных чистых активов;

- метод ликвидационной стоимости.

16. Метод скорректированных чистых активов предполагает анализ и корректировку статей баланса предприятия, суммирование скорректированной стоимости активов и вычитание из полученной суммы скорректированных статей пассива баланса в части долгосрочной и текущей задолженностей. Для осуществления стоимостной корректировки проводится расчет рыночной стоимости каждой статьи баланса, либо обосновывается отсутствие необходимости такой корректировки. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные финансовой отчетности предприятия на дату, ближайшую к дате определения стоимости объекта.

17. В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

18. Для переоценки активов и обязательств, в том числе долгосрочных активов, предназначенных для продажи, используются методы оценки имущества (движимого и недвижимого) и нематериальных активов, применение которых регламентируется соответствующими стандартами оценки, действующими на дату составления отчета на территории Республики Казахстан.

19. Оценка долей участия в предприятиях, являющихся инвестиционными активами оцениваемого предприятия (доли участия в дочерних предприятиях, пакеты акций), производится в рамках подходов и соответствующих им методов, регламентируемых настоящим стандартом.

20. Сравнительный подход применяется, при наличии следующих обстоятельств:

1) рассматриваемый актив недавно был продан в сделке, которую можно

принимать во внимание в соответствии с применяемой базой оценки;

2) рассматриваемый актив или аналогичные активы активно обращаются на рынке;

3) существуют часто совершаемые и (или) недавно совершенные сделки с аналогичными активами.

21. Применение закрытых источников информации и платных ресурсов при оценке возможно при уверенности оценщика в достоверности информации, содержащейся в таком источнике.

22. Методы сравнительного подхода:

1) метод рынка капитала.

Метод рынка капитала предполагает использование в качестве базы реальные цены, которые были выплачены за акции аналогичных компаний на фондовых рынках. Условиями применения данного метода являются:

наличие в открытом доступе информации о результатах сделок с акциями аналогичных предприятий на фондовом рынке на дату составления отчета об оценке, общедоступных источниках информации;

предприятия-аналоги должны действовать в той же отрасли экономики, что и оцениваемое предприятие;

предприятия - аналоги должны быть сопоставимы.

Областью применения метода рынка капитала является оценка неконтрольных пакетов акций, торгующихся на организованных финансовых рынках.

Оценщик может использовать следующие оценочные мультипликаторы: цена (прибыль); цена (денежный поток); цена (дивиденды); цена (выручка); цена (балансовая стоимость активов); цена (стоимость чистых активов) и (или) другие мультипликаторы.

При применении метода рынка капитала допускается использование данных предприятий-аналогов, не являющихся участниками организованных фондовых рынков, но публикующих свою отчетность в общедоступных источниках информации (на официальных интернет-страницах). При этом, вместо цены (размера рыночной капитализации) используется показатель балансовой стоимости собственного капитала предприятия-аналога;

2) метод сделок (метод предприятия - аналога).

Метод сделок (метод предприятия-аналога) основан на исторических данных приобретения предприятия в целом или его контрольного пакета акций.

Условием применения данного метода является наличие достоверной инфор-

мации в открытых источниках о результате сделок по продаже контрольного или полного пакета акций аналогичных сопоставимых предприятий;

3) метод отраслевых коэффициентов.

Метод отраслевых коэффициентов основан на статистических исследованиях соотношений между ценой предприятий и определенными финансовыми параметрами.

Условием применения метода является наличие соответствующих исследований на открытом рынке, используемых оценщиком для установления соответствующих зависимостей.

23. Доходный подход обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость.

24. Доходный подход применяется при возможности актива приносить доход, который, с точки зрения участника, является важнейшим фактором, влияющим на его стоимость, и (или) в отношении рассматриваемого актива доступен перспективный прогноз суммы и сроков получения будущего дохода.

25. Основным условием применения методов доходного подхода является наличие исходной достоверной информации, необходимой для проведения расчетов рыночной или иной стоимости бизнеса.

26. В качестве источников информации используется внешняя и (или) внутренняя информация, при этом внешняя информация базируется на общедоступных источниках информации. Примерами таких источников являются публикации в средствах массовой информации, статистические данные, данные интернет-страниц, аналитические исследования, данные организованных финансовых рынков, находящиеся в открытом доступе.

27. Методы доходного подхода: метод капитализации.

Областью применения метода капитализации денежного потока является действующее предприятие, потоки которого, имеют ожидаемо стабильный характер;

метод дисконтирования денежных потоков.

Областью применения метода дисконтирования денежных потоков является действующее предприятие, потоки которого носят нестабильный характер, связанный с неопределенностью. Указанное допущение характерно для большинства оценок бизнеса, так как оцениваемые предприятия находятся в нестабильных условиях.

28. Для расчета ставки дисконтирования используется любой разумный метод, в том числе:

- 1) модель ценообразования капитальных активов;
- 2) средневзвешенные затраты на капитал;
- 3) наблюдаемые или выведенные ставки доходности;
- 4) внутренняя ставка отдачи;
- 5) метод кумулятивного построения.

29. Для расчета стоимости бизнеса можно использовать денежный поток для собственного капитала либо денежный поток для инвестированного капитала. Основное отличие этих потоков заключается в том, что поток для всего инвестированного капитала строится исходя из предположения, что все средства, инвестированные в компанию, включая заемный капитал, рассматриваются для компании, как собственные. При этом, выплаты процентов и погашение займов не рассматриваются как отвлечение денежных средств и не учитываются при расчете денежного потока для инвестированного капитала. Поэтому денежный поток для инвестированного капитала также называют без долговым денежным потоком.

30. Если прогнозируемый денежный поток представлен в номинальном выражении, следует использовать ставку дисконтирования, в которой учтено ожидание будущих изменений цен из-за инфляции или дефляции. Если прогнозируемый денежный поток представлен в реальном выражении, следует использовать ставку дисконтирования, в которой не учтено ожидание изменения цен, в связи с инфляцией или дефляцией.

31. Инфляционные ожидания учиты-

ваются в структуре денежных потоков на основании прогнозов, содержащихся в общедоступных или платных источниках информации (прогнозы государственных органов, международных финансовых институтов, рейтинговых агентств и тому подобное).

32. Доходы и денежные потоки, связанные с бизнесами и правами участия в них основываются на базе, как до уплаты налогов, так и после уплаты налогов. При этом, используемая ставка капитализации или дисконтирования должна соответствовать применяемому типу доходов или денежного потока.

33. Прогнозирование изменений объемов производства (оказания услуг) может базироваться на прогнозах руководства предприятия. При этом при оценке объектов для целей залога в кредитующие организации или целей международных стандартов финансовой отчетности (при проверке активов на адекватную прибыльность) устанавливается возможный объем производства или оказания услуг исходя из созданных на предприятии основных фондов (проектная мощность), который не превышает в рамках прогноза.

34. При анализе потребности предприятия в оборотном капитале используются результаты финансового анализа (коэффициенты оборачиваемости) либо рыночные (отраслевые) данные.

35. При осуществлении дисконтирования денежного потока, необходимо учитывать, что, как правило, предприятие получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение года, в этом случае дисконтирование потоков более корректно производить на середине периодов.

36. Стоимость предприятия (бизнеса) в постпрогнозный период производится способом, который оценщик сочтет обоснованным и приводящим к наиболее достоверному результату. При этом оценщик в рамках отчета об оценке должен описать выбор той или иной модели.

37. Используя методы доходного подхода, оценщик пользуется прогнозами и планами руководства предприятия, запрашиваемые на стадии сбора информации.

38. Применение закрытых источников информации и платных ресурсов при оценке возможно при уверенности оценщика в достоверности информации, содержащейся в таком источнике.

39. Методы доходного подхода используются при проведении теста на адекватную прибыльность (доходность) генерирующей группы активов в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности. При этом, используя настоящий стандарт, оценщик также учитывает требования, содержащиеся в соответствующих стандартах финансовой отчетности.

40. 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.

Приложение 6

к приказу Министра финансов Республики Казахстан
от 5 мая 2018 года № 519

Стандарт оценки «Оценка финансовых инструментов»

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки «Оценка финансовых инструментов» (далее – стандарт) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан

от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» с учетом международных стандартов оценки и устанавливает особенности составления отчетов, требования к подходам, методам и аналитическим про-

цедурам, необходимым для решения задач по установлению рыночной или иной стоимости при оценке финансовых инструментов.

2. Объектом оценки в рамках данного стандарта является финансовый ин-

струмент – документ, который создает права или обязательства на получение или уплату денежных средств либо других финансовых вознаграждений для указанных в нем сторон. Примерами являются производные инструменты, инструменты с фиксированным доходом, структурированные продукты и долевые финансовые инструменты, либо созданные путем комбинации других финансовых инструментов в портфеле для достижения конкретного чистого финансового результата.

3. Стандарт применяется, в том числе, в случаях:

- 1) приобретения, слияния и продажи бизнеса или частей бизнеса;
- 2) купли-продажи;
- 3) составления финансовой отчетности;
- 4) соблюдения требований, установленных законодательством Республики Казахстан;
- 5) внутренних процедур управления рисками и проверки на соответствие;
- 6) налогообложения;
- 7) судебных разбирательств.

4. Для оценки финансовых инструментов внебиржевого рынка либо инструментов, рынок которых перестал быть активным, оценщик использует методы оценки, которые регламентируются иными стандартами оценки, в том числе стандартом «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе».

5. В целях соблюдения требований об идентификации оцениваемого актива или обязательства необходимо принять во внимание следующие вопросы:

- 1) классы подлежащих оценке инструментов;
- 2) относится ли оценка к отдельным инструментам или к портфелю инструментов;
- 3) единица учета.

6. В настоящем стандарте используются следующие понятия:

- 1) ликвидность актива – способность быть проданным быстро с минимальными денежными потерями, связанными со скоростью реализации;
- 2) биржевой рынок – рынок определенных финансовых инструментов, имеющий регламентированные правила для осуществления биржевых сделок;
- 3) внебиржевой рынок представляет собой сферу обращения финансовых инструментов, не допущенных к биржевой торговле. Чаще всего это

долевые и долговые инструменты небольших компаний, которые не прошли листинг из-за ограниченного выпуска в обращение или недостаточной надежности;

4) активный рынок – рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций, высокой конкуренцией и незначительной разницей между ценами предложения и покупки.

Глава 2. Особенности составления отчетов

7. При составлении отчета в зависимости от рассматриваемой категории финансовых инструментов следует раскрывать полную информацию, которая позволит пользователям отчета понять характер каждого класса оцениваемого инструмента и основные факторы, влияющие на стоимость.

Глава 3. Подходы и методы оценки финансовых инструментов

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

9. Использование подходов и соответствующих им методов оценки проводится на основании достоверных рыночных данных из открытых источников.

10. Методы доходного подхода:

- 1) метод капитализации.

Областью применения метода капитализации денежного потока являются финансовые инструменты, денежные потоки которых, имеют ожидаемо стабильный характер на долговременной основе;

- 2) метод дисконтирования денежных потоков.

Областью применения метода дисконтирования денежных потоков являются финансовые инструменты, потоки которых носят нестабильный характер, связанный с неопределенностью.

11. При определении соответствующей ставки капитализации (дисконтирования) оценивается ставка отдачи, которая потребуется по данному инструменту для компенсации временной стоимости денег и потенциальных дополнительных рисков. В структуру потенциальных дополнительных рисков, при возможности достаточного обо-

снования могут включаться следующие факторы:

- 1) условий по данному инструменту, например, очередность;
- 2) кредитный риск (неопределенность, связанная с возможностью контрагента проводить платежи в установленный срок);
- 3) ликвидность и рыночная реализуемость данного инструмента;
- 4) изменения законодательства Республики Казахстан.

12. Методы затратного подхода. Затратный подход для оценки финансовых инструментов может быть реализован только методом индексации на основе трендов фондовой биржи, с учетом роста стоимости или обесценения финансовых инструментов.

13. Сравнительный подход. При применении сравнительного подхода цена, полученная на торгах на ликвидной бирже на дату оценки или на весьма близкую к ней дату, является наилучшим показателем рыночной стоимости пакета идентичного инструмента.

14. При отсутствии необходимости корректировать цены, если сравниваемые активы идентичны, дата сделок или цен предложений близка к дате оценки и сохраняет свою актуальность и рассматриваемый пакет сопоставим, в остальных случаях вводятся некоторые корректировки.

15. При выборе подхода к оценке с учетом множества типов финансовых инструментов рассматривается ликвидность инструмента или текущий уровень рыночной активности.

16. В случае низкой ликвидности и рыночной активности используются методы корректировок или взвешивания входных данных, основанных на информации о других сопоставимых сделках.

17. 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.

Профессиональная деятельность: закон признает или играет с обществом?

Интервью-беседа с практикующим оценщиком, руководителем Рабочей группы «Оценка движимого имущества» при ПО «СРО «Содружество Оценщиков Казахстана», членом Правления Радченко Оксаны Владимировной, по вопросам работы в направлении разграничений функций оценщика, судебного эксперта и страховщика.

ОК: Приветствуем Вас Оксана Владимировна и благодарим за возможность обсудить сегодня актуальные вопросы оценочной деятельности в Казахстане.

Радченко О.В.: Добрый день, спасибо, надеемся обсудить все наблевшие вопросы.

ОК: В 2018 году был принят Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (далее - Закон), как он повлиял на оценочную деятельность?

Радченко О.В.: С принятием нового Закона, конечно, система организации труда оценщиков подверглась изменению, как организационно, так и профессионально. Произошло исключение из субъектов оценочной деятельности – оценочных компаний, признание того, что оценочная деятельность – это только профессиональная деятельность физических лиц. При этом оценщик реализует свою деятельность самостоятельно, либо на основании трудового догово-

ра с юридическим лицом. Естественно, это породило множество вопросов и недоумений, многие оценочные компании потеряли свой статус, сужение субъектов оценочной деятельности, круг ответственности изменился, что привело к увеличению численности непрофессиональных организаций, которые оказывают услуги по оценке, и многое другое.

ОК: Учитывая направленность нашей беседы, хотелось бы перейти к ней: в 2016 году Правлением Национального Банка Республики Казахстан (постановление от 28.01.2016г. №14) были утверждены Правила определения размера вреда, причиненного транспортному средству, в народе говорят Постановление №14. Что это за документ и что он собой представляет? Каково его влияние на профессиональную деятельность оценщиков?

Радченко О.В.: Да, в октябре 2016 года, без огласки, был принят данный документ – Постановление

С принятием нового Закона система организации труда оценщиков подверглась изменению. Произошло исключение из субъектов оценочной деятельности – оценочных компаний, признание того, что оценочная деятельность – это только профессиональная деятельность физических лиц.





Правила определения размера вреда, причиненного транспортному средству (далее - Правила) устанавливают единые подходы и методы к определению размера вреда, причиненного транспортному средству, в рамках договора обязательного страхования гражданской-правовой ответственности владельцев транспортных средств, за исключением возмещения морального вреда и упущенной выгоды потерпевшего



№14. После выхода этого документа, некоторая группа оценщиков провели пресс-конференцию, обсуждали его негативное влияние на оценочную деятельность, были обращения в соответствующие инстанции, но как видим, до сегодняшнего дня, даже с учетом принятого Закона, данный документ действует в противоречии с законодательством об оценочной деятельности.

Правила определения размера вреда, причиненного транспортному средству (далее - Правила) устанавливают единые подходы и методы к определению размера вреда, причиненного транспортному средству, в рамках договора обязательного страхования гражданской-правовой ответственности владельцев транспортных средств, за исключением возмещения морального вреда и упущенной выгоды потерпевшего, включая утрату товарной стоимости имущества, а также возмещения неустойки в связи с нарушением потерпевшим сроков поставки товаров или производства работ (оказания услуг), иных его обязательств по контрактам (договорам).

Пунктом 6 данных Правил, определено, что размер вреда, причиненного транспортному средству, определяется исходя из расчета стоимости восстановления поврежденного транспортного средства за минусом амортизации (износа) транспортного средства на дату наступления страхового случая.

Следовательно, из содержания самого документа видно, что необходимо проведение работ по определению стоимости восстановления поврежденного транспортного средства. А, как известно, определением стоимости (рыночной или иной) на территории Казахстана занимаются оценщики в соответствии с Законом.

По указанному Постановлению №14, на сегодняшний день, страховые компании проводят осмотр ТС, составляют акт осмотра и отчет о размере вреда причиненного транспортному средству калькуляцию (далее мы будем этот документ называть «калькуляцией») – определяя стои-

мость восстановления, что грубо нарушают действующее законодательство в области оценочной деятельности и законодательство о страховой деятельности.

Закон предписывает, что определением рыночной или иной стоимости занимаются оценщики, а страховые организации, нарушают статью 11, Закона Республики Казахстан «О страховой деятельности», где указан исчерпывающий перечень видов деятельности страховых организаций, занимаются оценкой. Возникает вопрос, как и каким образом, регулируется их оценочная деятельность – если они не относятся к субъектам оценочной деятельности?

Деятельность страховых организаций по определению стоимости восстановления поврежденного транспортного средства, негативно влияет на деятельность оценщиков, так как, страховщики, занималась непрофильным и несвойственным им делом. Вследствие чего происходит непрофессиональное отношение и ухудшение качества услуг по оценке, которая приводит не только к получению потребителем услуг по оценке и страховых услуг некачественных работ (определение стоимости реального ущерба), но и к нарушению прав потребителей на получение реальной справедливой стоимости. Кроме того это влияет на имидж оценщика – когда неквалифицированные (непрофессиональные) работники страховых компаний проводят оценочную работу по определению стоимости восстановления поврежденного транспортного средства без учета всех требуемых нормативов.

Это создает угрозу в сомнительности подхода к выполнению работы по определению стоимости восстановления имущества работниками страховых организаций.

Также необходимо учесть то обстоятельство, что оценщики применяют в процессе оценки стандарты и правила, утвержденные уполномоченным органом или палатой оценщиков, но не документы других уполномоченных органов другой от-

расли, так как на сегодняшний день уполномоченным органом в области оценочной деятельности является Министерство финансов Республики Казахстан, которое вправе разрабатывать и утверждать нормативно-правовые акты в области оценочной деятельности.

А на практике получается, что страховые компании занимаются несвойственными для них функциями, нарушающие основной принцип обязательного страхования ответственности владельцев транспортных средств - обеспечение защиты имущественных интересов потерпевших в объеме и порядке, установленных законом.

Учитывая норму об определении стоимости восстановления транспортного средства страховщиком по страховому случаю, страховые компании, осуществляя страхование владельцев транспортных средств, производят расчет размера вреда (стоимости), и осуществляют страховую выплату, будучи заинтересованной стороной процесса. Страховые компании не заинтересованы в определении реального справедливого размера вреда в связи с предельным объемом ответственности страховщика. Тем самым нарушают главное, права и интересы потерпевших (выгодоприобретателей) на получение информации о реальном справедливом размере вреда, что в дальнейшем лишает возможности потерпевшего достоверной информации о нанесенном размере ущерба виновной стороной и взыскания его с последнего.

ОК: Допустим, произошло дорожно-транспортное происшествие (ДТП). Какая последовательность действий у владельца транспортного средства и что предпринимается страховой организацией?

Радченко О.В.: В случае, если произошло ДТП, соответственно, это все фиксируется участниками дорожного движения и документируется органами правопорядка (полицией). После чего владельцем транспортного средства информируется страховая организация о

наступившем страховом случае и предоставляются необходимые документы. Затем выезжает работник страховой компании для обследования поврежденного транспортного средства и фиксирует в акте осмотра повреждение ТС.

По результатам проведенной их работы по оценке размера вреда, причиненного транспортному средству, страховая компания предоставляет владельцу транспортного средства калькуляцию – отчет о размере вреда, для ознакомления.

Если владелец транспортного средства выразил не согласие с размером вреда, то он заказывает независимую оценку у оценщиков – либо заказывают его сразу, параллельно.

Оценщик после проведения работ по оценке – по определению стоимости восстановления поврежденного транспортного средства, выпускает отчет об оценке.

Кстати, это одно из различий по результатам деятельности.

Так как, различны требования, предъявляемые законодательством к калькуляции и к отчету об оценке объекта оценки.

Оценщик в своем отчете об оценке определяет: - стоимость объекта оценки – стоимость восстановления транспортного средства (ремонта) или иную стоимость.

Страховщик или страховая компания определяет общий размер страховой выплаты, а не стоимость восстановления ремонта.

Так как согласно определению, закрепленного в подпункте 14 абзаца 1 статьи 1 Закона об ОГПО, страховая выплата – это сумма денег, выплачиваемая страховщиком страхователю (выгодоприобретателю) в пределах страховой суммы при наступлении страхового случая, обязанность предписанная подпунктом 7) пункта 2 статьи 17 Закона об ОГПО для страховщика.

Соответственно, проведение работ по определению стоимости ремонта на восстановление транспортного средства проводится оценщиком, а не страховщиком, страховщик формирует общий размер страховой

выплаты, которую необходимо проинформировать застрахованному – то есть отчет об оценке (определение рыночной или иной стоимости объекта) входит в состав страховой выплаты, куда также входят и иные расходы, понесенные застрахованным (выгодоприобретателем и т.д.).

Не секрет, что страховые компании, в процессе проведения работ по определению вреда ТС - в своей калькуляции, они отражают не полный перечень повреждений, не все виды работ и услуг, необходимых для восстановления транспортного средства, с целью наименьшей страховой выплаты.

Оценщик же, как независимое лицо, проводит объективную оценку по определению стоимости восстановления транспортного средства – этим занимается профессиональный оценщик, который имеет соответствующую квалификацию на выполнение определенных видов работ и услуг.

ОК: А каковы требования для оценщиков и страховщиков в целом и в части работ по определению стоимости восстановления поврежденного транспортного средства? И есть ли различия или противоречия?

Радченко О.В.: Несомненно, есть и различия, и противоречия. И каждой профессиональной деятельности предъявляются соответствующие требования.

Необходимо отметить, что оценщики имеют право осуществлять деятельность как самостоятельно в форме индивидуального предпринимательства, так и в составе юридического лица на основании трудового договора реализуя свою профессиональную деятельность по определению возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» путем самостоятельного изучения объекта оценки и поиска информации в открытых источниках, а субъекты страховой деятельности в форме юридического лица, на основании утвержденных актов уполномоченным органом.



Путем внесения изменений в Постановление Правления Национального Банка Республики Казахстан от 28 января 2016 года №14 «Об утверждении Правил определения размера вреда, причиненного транспортному средству» (далее - Правила) посредством исключения из текста Правил пунктов ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТЕЙ (восстановительной, рыночной, товарной и т.д.).



Оценочная деятельность – это деятельность профессиональная, осуществляемая на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» физическим лицом и быть членом палаты оценщиков.

Оценщику, чтобы начать заниматься деятельностью по оценке, ему необходимо наличие высшего образования, прохождения стажировки, прохождения обучения, и сдачи квалификационного экзамена. В случае успешной сдачи квалификационного экзамена, ему присваивается квалификация «оценщик» по соответствующей специализации.

Говоря, о различиях в требованиях к квалификации рассматриваются следующие параметры:

- разные уполномоченные органы в целях государственного регулирования
- членство оценщика в палате оценщиков
- различный образовательный уровень и подготовка
- лицензирование страховой деятельности в соответствии с требованиями законов и их деятельность подлежит государственному регулированию
- сертификация деятельности оценщика палатой оценщиков и их деятельность находится в области саморегулирования
- другие.

А работникам страховых организаций не предъявляются какие-либо квалификационные требования. На сегодня – это рядовые работники, не обладающие соответствующими компетенциями и навыками.

Согласно законодательству о страховой деятельности, в компетенции Национального Банка Республики Казахстан и Агентства Республики Казахстан по финансовому регулированию (АФР) не входит регулирование оценочной деятельности, а равно не имеет права на вмешательство в дела (функции) другого уполномоченного органа и осуществлять деятельность не входящую в их функционал.

Указание на норму статьи 833 Гражданского кодекса Республики

Казахстан, что оценка страхуемого имущества и причиненного вреда, осуществляемая страховщиком, является составной частью страхования и не требует дополнительного лицензирования, является тем параметром оценки, когда страховщик проводит простую оценку (по сбору размера расходов по выплате), а не оценку по определению стоимости – рыночной или иной!

Так в соответствии с пунктом 1 статьи 17 Закона Республики Казахстан «О разрешениях и уведомлениях» для начала и последующего осуществления отдельных видов деятельности или действий (операций) физические и юридические лица обязаны иметь в наличии действительное разрешение или направить уведомление в государственные органы, осуществляющие прием уведомлений, в порядке, установленном настоящим Законом.

Пунктом 2 данной же статьи, предписано, что осуществление физическими и юридическими лицами деятельности или действий (операций), для которых настоящим Законом установлен разрешительный или уведомительный порядок, без получения соответствующего разрешения или без направления соответствующего уведомления не допускается.

И статью 17 Закона о разрешениях и уведомлениях подкрепляет Закон об оценке, где предписано, что оценщиком признается физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.

Следует отметить, что при проведении работ по оценке – по определению стоимости восстановления поврежденного транспортного средства, оценщик выполняет работу на основании своего свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» по специализациям «Оценка движимого имущества» и «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (сокращенно – Радченко О.В.).

Эти различия и противоречие в законодательстве приводят к определению несправедливого реального ущерба, что в дальнейшем влияет на неполучение справедливых страховых выплат выгодоприобретателем, из-за некомпетентности и непрофессионализма работников страховых компаний, что также приводит к порче деловой репутации и имиджа оценщика.

Надо обратить внимание, что в соответствии с подпунктом 5) абзаца 1 статьи 1 Закона об оценке, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, а из положений пункта 1 статьи 4 Закона об ОГПО следует, что целью обязательного страхования ответственности владельцев транспортных средств является обеспечение защиты имущественных интересов третьих лиц, жизни, здоровью и (или) имуществу которых причинен вред в результате эксплуатации транспортных средств, посредством осуществления страховых выплат.

Следовательно, цели и назначения деятельности разные и не могут находиться в одной плоскости: два направления деятельности – две задачи: одна определяет стоимость возмещения (восстановления) - оценщик – другая выплачивает – страховая организация – соблюдая Страховщиком принцип обеспечения защиты имущественных интересов потерпевших (абзац 1 пункт 2 статья 4 Закона об ОГПО).

ОК: Вот сейчас мы обсудили про деятельность оценщиков и страховщиков (в части страхования по Закону об ОГПО). А имеется ли какая-либо ответственность за нарушение норм законодательства оценщиком или страховщиком?

Радченко О.В.:

Наличие института страхования профессиональной ответственности оценщика предоставляет потребителям услуг по оценке гарантию и надежность в получении качественной

услуги, а в случае нарушения условий договорных отношений оценщиком – на получение возмещения потребителем услуги по оценке.

Также законодательством предусмотрена уголовная ответственность оценщика.

Законодательством не предусмотрена норма по привлечению к ответственности работников страховых организаций, проводящих калькуляцию.

Это приводит не только к коррупционным, но и иным правонарушениям в соответствующей отрасли и создания волокиты дела для потребителей услуг по страхованию (уложенный механизм защиты прав и получение справедливой страховой выплаты застрахованным).

ОК: А имеются ли меры по обжалованию результатов деятельности оценщика или страховщика?

Радченко О.В.: Отчет об оценке оценщика, и Заключение Экспертного совета палаты оценщиков подлежат обжалованию в суде по закону, и в случае признания их решением суда – недостоверными, для оценщика и для членов Экспертного Совета палаты оценщиков – предусмотрены санкции.

Тогда как в случае признания калькуляции страховой организации – недостоверным и необоснованным, работник страховой компании и страховая компания не несут никакой ответственности.

ОК: Вот недавно, в июле текущего года Вы как непосредственный член Рабочей группы по разграничению функций оценщика, страховщика и судебного эксперта, созданного при Министерстве финансов Республики Казахстан, приняли участие в его заседании. Что Вы могли бы сказать по итогам работы данной рабочей группы?

Радченко О.В.: Да, 19 июля 2021 года, под эгидой Министерства финансов Республики Казахстан, с участием руководителя ДМБУА – Бектуровой А.Т. (где должен был принять участие Вице-Министр финансов РК - Кенбеил Д.М.) прошла рабочая встреча по вопросам

разграничения функций оценщика, судебного эксперта и страховщика, посредством видеоконференцсвязи ZOOM. На данной встрече приняли участие: представители всех 4 палат оценщиков, Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, Министерства юстиции Республики Казахстан, Центра судебных экспертиз, Ассоциации страховых компаний, Ассоциации финансистов Казахстана, НПП «Атамекен».

Во время онлайн-заседания нами были высказаны свои предложения и комментарии по вопросам повестки дня, но, тем не менее, ДМБУА МФ РК, не принял наши предложения и обязала нас на выполнение некоторых видов работ, которые неисполнимы в целом.

Было бурное обсуждение, от имени Содружества – выступил Управляющий Делами Аманбаев М.Т., где он пояснил в связи, с чем и как, были даны нормативные обоснования по проблемным вопросам и пути их решения. Инициированные проблемные вопросы были поддержаны другими палатами оценщиков, их руководителями также были высказаны предложения по устранению противоречий в законы и подзаконные акты и приведения их в соответствие с требованиями законодательства.

ОК: А какие итоговые решения были озвучены на данном заседании?

Радченко О.В.: Согласно Протокола от 19 июля 2021 года, было принято 4 решения, сейчас рассмотрим три позиции:

По первому пункту «Палатам оценщиков и Ассоциации страховщиков Казахстана представить в МФ РК аналитику количества и причины споров, возникающих по причине несогласия с расчетом размера вреда, до 10 августа 2021 года, обширную статистику представить до 01.11.2021г.».

Сразу необходимо отметить, что палаты оценщиков не могут предоставить какие-либо сведения по аналитике количества и причин спо-



СОДРУЖЕСТВОМ в адрес Министерства финансов Республики Казахстан ПОСТОЯННО НАПРАВЛЯЮТСЯ предложения и позиции по данному вопросу, СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ТАБЛИЦЫ, ГДЕ ПРЕДОСТАВЛЯЛИСЬ ЧЕТКИЕ НОРМАТИВНЫЕ ОБОСНОВАНИЯ.



ров, возникающих по причине несогласия с расчетом размера вреда.

Так как, Палаты Оценщиков не обладают сведениями о количестве возникающих споров, в результате несогласия выгодоприобретателя с расчетом размера вреда, рассчитанным страховщиком. Аналитикой количества данной информацией владеют сами страховщики (страховые компании), страховой омбудсмен, и, соответственно Ассоциация страховщиков Казахстана.

Это рассматривается, как Министерство финансов Республики Казахстан заведомо вводит палаты оценщиков в тупик – где палаты оценщиков не могут представить сведения, которыми они не обладают в «природе», о чем было сказано на заседании. Содружество выразило позицию о невозможности предоставления таких сведений, как и другие палаты оценщиков, при этом Министерство финансов Республики Казахстан проигнорировало это.

Мы не обсуждаем размер расчета вреда!!!, мы обсуждаем вопрос о содействии Министерством финансов Республики Казахстан решения вопроса о приведения в соответствие нормативно-правовых актов Национального Банка Республики Казахстан, Национальным Банком Республики Казахстан и Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, а именно: путем внесения изменений в Постановление Правления Национального Банка Республики Казахстан от 28 января 2016 года №14 «Об утверждении Правил определения размера вреда, причиненного транспортному средству» (далее - Правила) посредством исключения из текста Правил пунктов об определении СТОИМОСТЕЙ (восстановительной, рыночной, товарной и т.д.).

Содружеством в адрес Министерства финансов Республики Казахстан постоянно направляются предложения и позиции по данному вопросу, сравнительные таблицы, где предоставлялись четкие нормативные обоснования.

В данном вопросе не требуется аналитика по количеству споров – определением цифровых показателей.

Необходимо понимать, что Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» выше по иерархии, чем подзаконные акты центральных исполнительных органов и Национально Банка Республики Казахстан, в соответствии с подпунктом 4) пункта 2 статьи 10 Закона Республики Казахстан «О правовых актах».

При этом пунктом 3 статьи 10 Закона Республики Казахстан «О правовых актах», предписано, что каждый из нормативных правовых актов нижестоящего уровня не должен противоречить нормативным правовым актам вышестоящих уровней.

Следовательно, и с учетом того, что в задачи Министерства финансов Республики Казахстан, согласно подпункту 8) и 9) пункта 15 Положения о Министерстве финансов Республики Казахстан, утв. постановлением Правительства Республики Казахстан от 24.04.2008г. №387, входит регулирование оценочной деятельности и осуществление контроля в области оценочной деятельности; и обеспечение формирования и реализации государственной политики в оценочной деятельности, и в соответствии с подпунктами 1) абзаца 1 пункта 16 Положения о Министерстве финансов Республики Казахстан, утв. постановлением правительства Республики Казахстан от 24.04.2008г. №387, Министерство формирует и реализует государственную политику в области оценочной деятельности, и никакой иной государственный орган не имеет право заниматься формированием и реализацией государственной политики в области оценочной деятельности, кроме как Министерства финансов Республики Казахстан, и Национальный Банк Республики Казахстан и Агентство Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций обязаны внести изменения в свои

нормативные акты, так как действующая редакция Правил противоречит Закону Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10.01.2018г.

Как указывал на заседании - Аманбаев М.Т. (Управляющий Делами), это также подтверждается нормативным подкреплением – статьей 12 Закона Республики Казахстан «О правовых актах»: 1) при наличии противоречий в нормах нормативных правовых актов разного уровня действуют нормы акта более высокого уровня; и 2) при наличии противоречий в нормах одного нормативного правового акта или нормативных правовых актов одного уровня действует норма акта, позднее введенного в действие, или норма, которая соответствует акту, позднее введенному в действие.

ОК: А какие другие пункты итогового протокола (от 19 июля 2021 года) были непонятными или странными?

Радченко О.В.: После этого заседания, участниками Рабочей группы «Оценка движимого имущества» при ПО «СРО «Содружество Оценщиков Казахстана» было проведено совещание, на котором и обсуждались эти вопросы. Они таковы:

По пункту 3 Протокола: «Агентству РК по регулированию и развитию финансового рынка Министерству юстиции РК рекомендовать о проведении работы по определению целесообразности передачи несвойственных функций в конкурентную среду согласно законодательству».

Как все мы знаем, оценочная деятельность в 2018 году была передана на саморегулирование, в соответствии с принятым Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (далее - Закон) - 10 января 2018 года, а вступил в силу Закон – 13 июля 2018 года.

И участники задавались вопросом, как Министерство финансов – в Протоколе отражает вопрос о рекомендации АФР и МЮ РК о проведении работы по определению це-

лесообразности передачи несвойственных функций в конкурентную среду, если уже в 2018 году оценочная деятельность была передана в конкурентную среду!?

То есть Министерство финансов Республики Казахстан и Министерство юстиции Республики Казахстан не имеют понимание, чем они занимаются?

Когда до принятия Закона, они совместно участвовали в обсуждении Закона в Парламенте – что оценочная деятельность переходит на саморегулирование!!!

А теперь они говорят о передаче этих функций? То есть оценочная

деятельность финансов, не имело возможности проведения соответствующих экспертиз по этим вопросам до этого заседания (что препятствовало?).

Мы рассматриваем, данное затягивание этих вопросов Министерством финансов отсутствием понимания в законодательстве работниками, отсутствием соответствующего квалифицированного персонала и отсутствием понимания ответственности по реализации государственной политики по оценочной деятельности и непониманием политики Главы государства по современной передаче несвойственных функций в конкурентную среду!

Для сведения:

Согласно Закона Республики Казахстан «О страховой деятельности» и Закона Республики Казахстан «Об обязательном страховании гражданско-правовой ответственности владельцев транспортных средств» в функции страховщиков не входит оценочная деятельность.

деятельность до сих пор не передана на саморегулирование? Так получается?

Постановка данного вопроса в Протоколе от 19 июля 2021 года в свете действующих реалий – считается неуместной.

Приходим к выводу, что Министерство юстиции Республики Казахстан, Национальный Банк Республики Казахстан и Агентство Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций ИГНОРИРУЮТ действующее законодательство Республики Казахстан.

По пункту 4 Протокола «Конкретные предложения по внесению соответствующих поправок в законодательство, поставленные Палатой оценщиков «Содружество оценщиков Казахстана», направить в Министерство юстиции РК для проведения правовой экспертизы»:

С момента обсуждения вопросов разграничения функций страховщика, судебного эксперта и оценщика уже прошло более 3 лет (об этом вопрос поднимался и от ПО «СРО «ЦООК «Bagalau Qazaqstan»), и до сих пор он тянется!

Удивительно, что, Министер-

Хотелось бы еще отметить, что сами страховщики не понимают что значит «размер вреда», т.к. законодательно это понятие не закреплено. Я считаю, что понятие «размер вреда» шире понятия «стоимости», т.к. «размер вреда» может складываться из нескольких стоимостей в зависимости от договора страхования. Поэтому и надо внести поправки в законодательство и поставить все точки над «и».

Что же касается судебных экспертов, тут тоже много пробелов в законодательстве, но об этом мы можем поговорить в следующий раз.

ОК: Спасибо Вам, Оксана Владимировна, за выделенное время и предоставленную возможность получения информации от первого лица – как участника рабочих групп по совершенствованию законодательства в области оценки, и желаем Вам плодотворной работы и надеемся на улучшение ситуации на рынке оценочных услуг, и государство услышит предложения оценочного сообщества и примет соответствующие изменения!

Радченко О.В.: Спасибо Вам! И Вам желаем успехов и плодотворной работы!

Трансформационные игры «Оценка»

ЩЕРБИНА Д. Г.

Руководитель
дирекции мониторинга
оценочной деятельности
АО Банк ЦентрКредит

Экхарт Толле:

«Если вы цепляетесь за старое и сопротивляетесь переменам, значит, противитесь естественному течению жизни — и тогда вы обречены на страдания. Распад — обязательное условие нового роста. Один цикл невозможен без другого»

Цифровая конкуренция на рынке не оставила в стороне и оценочную деятельность Казахстана. В погоне за прогрессом оценочная деятельность Казахстана на текущий момент переживает трансформацию. На рынке все чаще и чаще появляются инновационные разработки и «фишки», которые помогают оптимизировать оценочную деятельность. И как не сопротивлялся бы оценщик инновациям, рынок диктует свои правила, и оценочной деятельности приходится подстраиваться изменениям мира.

Оперативность и качество – это две основные составляющие оценочной деятельности, которые помогают каждому оценщику быть актуальным и конкурентным на рынке услуг. Полагаем, что в скором времени, такая часть как «оперативность» сделает большой прорыв в оценочной деятельности, и тогда трансформации оценки быть!

В текущих реалиях каждый оценщик задумывается «Может ли машина заменить человека?», мой ответ «Да», хотя сейчас большая часть оценщиков закидает меня помидорами, но я все же останусь тверда в своем ответе. Конечно же, никто не исключает оценку уникальных объектов, она требуют ручного труда и аналитики человека с большим опытом. Но стандартные объекты массового сегмента, почему бы и нет? Почему машина не может это сделать за оценщика?

Как когда-то счеты заменил калькулятор, книжный словарь - онлайн переводчик, кассу - мобильный банкинг...

Цифровизация во многих сфе-

рах замещает людей, и чтобы быть востребованными, людям придется держать руку на пульсе и трансформироваться.

Акулы оценочной деятельности помнят, наверное, как анализировали рынок с помощью досок объявлений под палящим солнцем или на суровом морозе, размещенных по населенному пункту, бесконечный анализ еженедельных газет и грязные рукава на белых рубашках от чернил газет, часовые смотрины карт, размещенных на свободных и не свободных стенах офиса.

Это сейчас выглядит как сумасшествие, но тогда мир был такой, и мы были такие...



Мир меняется, мы меняемся – это неизбежно.

Если цифровизация неизбежна, то стоит её возглавить! Ведь все крутые вещи происходят на грани невозможного! Оплата покупок по карточкам, выдача беззалоговых кредитов онлайн, видео звонки с родными находящимися на другом краю света, обмен письмами не через почту. Все это казалось когда-то невозможным, не реальным!

Оценочная деятельность Казахстана переживает период трансформации, возрастает автоматизация различных процессов оценки, что влечет за собой и изменения требований к оценщику. Роль оценщика на рынке труда тоже меняется. Все чаще и чаще крупные оценочные компании уделяют много внимания кандидатам, которые не только имеют высокий опыт в оценке, но и навыки анализа с интерпретацией различных статистических данных, имеют опыт совместной работы с программистами или IT-специалистами. Полагаю, такие требования к оценщикам в ближайшие годы

будут только усиливаться и укрепляться. Так что дорогие коллеги «Будьте готовы!»

Будущее оценки за внедрением данных, собранных с помощью интеллектуальных машин, для более точной оценки текущих и будущих показателей каких-либо активов.

Таким образом, оценщик столкнется с растущей конкуренцией со стороны новых участников оценочной деятельности Казахстана. При этом, новым участникам рынка будет не хватать данных из первых рук и знаний рынка, и тут в помощь придут акулы оценочной деятельности. Самые активные и прогрессирующие акулы займут лидирующие позиции на рынке и возможно здесь произойдут перемены по лидерам оценочных услуг, в первые ряды выйдут самые продвинутые, самые активные.

Если цифровизация НЕИЗБЕЖНА, ТО СТОИТ ЕЁ ВОЗГЛАВИТЬ! Ведь все крутые вещи происходят на грани невозможного! Оплата покупок по карточкам, выдача беззалоговых кредитов онлайн, видео звонки с родными находящимися на другом краю света, обмен письмами не через почту. Все это казалось когда-то невозможным, не реальным!

Стоит задуматься господа. Возможно, и не следует сопротивляться трансформации, возможны именно ты и будешь в тройке лидирующих компаний на рынке по услугам оценки.



Оценка незавершенного производства по справедливой стоимости

В Международных стандартах финансовой отчетности отсутствует единое определение справедливой стоимости. Это связано в первую очередь с тем, что в разных МСФО справедливая стоимость определяется с некоторой степенью вариативности.



Фома Аквинский под справедливой ценой понимал «цену, служащую мерой стоимости полезных для жизни вещей». В последнем десятилетии двадцатого века Комитетом по стандартам бухгалтерского учета США (FASB) были приняты FAS 105 и FAS 107, регламентирующие порядок раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов. В настоящее время перечень нормативных актов, регулирующих отражение информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности о справедливой стоимости объектов учета, достаточно представителен и включает:

- ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» (п. 25);
- ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (п. 10, п. И);
- ПБУ 9/99 «Доходы организации» (п. 10.3);
- МСФО 16 «Основные средства»;
- МСФО 38 «Нематериальные активы»;
- МСФО 41 «Сельское хозяйство»;
- МСФО 40 «Инвестиционное имущество»;
- МСФО 5 «Учет долгосрочных активов, предназначенных для продажи»;

- МСФО 3 «Объединение компаний»;
- МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости».

Однако в Международных стандартах финансовой отчетности отсутствует единое определение справедливой стоимости. Это связано в первую очередь с тем, что в разных МСФО справедливая стоимость определяется с некоторой степенью вариативности. В отечественных нормативно-правовых актах понятие «справедливая стоимость» не закреплено и встречается только в контексте. В национальных стандартах по бухгалтерскому учету при этом используется понятие «текущая рыночная стоимость». Информация о рыночной стоимости содержится в ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» (п. 25), ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (п. 10, п. 11), ПБУ 9/99 «Доходы организации» (п. 10.3).

Согласно МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость представляет собой «рыночную оценку, а не оценку, формируемую с учетом специфики предприятия». При этом «цель оценки справедливой стоимости... – определить цену, по которой про-

водилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях». В соответствии с МСФО 41 «Сельское хозяйство» справедливая стоимость для оценки биологических активов или сельскохозяйственной продукции определяется как «цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операций на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки». Без существенных изменений определение справедливой стоимости повторяет М.Г. Гринь.

Основными условиями, которые определяют содержание справедливой стоимости, являются, во-первых, сделка (реальная или предполагаемая), которая, в свою очередь, предполагает наличие как продавца, так и покупателя, во-вторых, характеристика участников сделки – хорошо осведомленные и желающие совершить эту сделку. Но принципиально важным условием для признания стоимости справедливой является осуществление сделки в условиях рыночных отношений, активного рынка, что, с одной стороны, предполагает свободу предпринимательской деятельности каждого его участника, а с другой стороны, становится ориентиром для последующих решений относительно устанавливаемой цены. Рынок для установления справедливой цены превращается в объективный инструмент, обеспечивающий равные права для обоих субъектов сделки, имеющих противоположные цели: продавец стремится повысить цену, а покупатель – ее снизить. Справедливая стоимость посредством данного объективного механизма обеспечения равноправности сторон согласует их интересы, что отражается и определении справедливой стоимости Христиана Янце: «справедливая стоимость – экономическая потребительская ценность, занимающая промежуточное значение между нижней границей суммы затрат и верхней границей величины доходов». Но

индивидуальный, а обобщенный рынком характер справедливой стоимости проявляется через ее роль, указанную Л.И. Хоружий: «справедливая стоимость обеспечивает эквивалентность обмена, поскольку сумма денежных средств, достаточная для приобретения актива или погашения обязательства на активном рынке, выступает гарантом равнозначности товарообменных операций».

своей деятельности. Данное уточненное М.И. Кутером условие подчеркивает одно важное обстоятельство – область применения категории «справедливая стоимость». Установленная сторонами цена сделки может оспариваться в суде только в том случае, если будут нарушены чьи-либо интересы. В остальных случаях цена будет признана согласованной двумя сторонами. В силу этой согла-

ПРИНЦИПИАЛЬНО ВАЖНЫМ УСЛОВИЕМ для признания стоимости справедливой является ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СДЕЛКИ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ, АКТИВНОГО РЫНКА, что, с одной стороны, предполагает свободу предпринимательской деятельности каждого его участника, а с другой стороны, становится ориентиром для последующих решений относительно устанавливаемой цены.

Предъявляемое к участникам требование наличия желания совершить сделку интерпретируется в содержательном смысле как обладание им свободой отказаться от ее заключения в пользу более выгодной с другим контрагентом. М.И. Кутер дополняет качество участников сделки их независимостью друг от друга, что, безусловно, позволяет разделить понятия желающие, под которым понимается только непосредственно мотивация, обусловленная потребностями, и свободные. С учетом данного дополнения ученый формулирует определение справедливой стоимости, «которую в русскоязычном переводе называют также достоверной, или реальной» как «суммы денежных средств или их эквивалентов, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами». Ученый также ограничивает область применения справедливой стоимости только сделками, субъектами которых являются организации, не предполагающие существенное сокращение

сованности носит справедливый для них характер независимо от условий, в которых они осуществляют свою деятельность. Однако нормативными актами, регламентирующими бухгалтерский учет и отчетность, и вслед за ними специалистами и учеными определение справедливой стоимости ограничивается условиями, исключаящими заключение сделки стороной, несвободной в принятии решения о размере цены. Понятие «справедливая стоимость», содержание которого описывается через сделку, применяется не для определения порядка ее заключения, а для оценки активов предприятия, как предназначенных для последующей реализации в соответствии с характером деятельности хозяйствующего субъекта, так и тех, продажа которых не предполагается в настоящее время. Поэтому суждение Ю.А. Галицина о том, что «справедливая стоимость по своим критериям ближе к экономической оценке, которая призвана решать задачи конкретной сделки, для каждой из которых она рассчитывается заново и поэтому носит, как правило, калькуляционный характер»



Если при применении нескольких показателей **БЫЛИ ПОЛУЧЕНЫ РАЗНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ** справедливой стоимости оцениваемого объекта, **НЕОБХОДИМО НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ПРИЧИН РАСХОЖДЕНИЙ ВЫБРАТЬ НАИБОЛЕЕ ДОСТОВЕРНУЮ ОЦЕНКУ** справедливой стоимости, что усиливает субъективность процедуры и, как следствие, результата.



является необоснованным. Именно это обстоятельство отражено в определении справедливой стоимости, сформулированном В.Я. Соколовым: «справедливая стоимость – это то, что стоит предмет на момент составления баланса» или «справедливая цена – это себестоимость плюс наценка». Посредством наценки себестоимость доводится до уровня рыночной цены или цены, по которой в данный момент времени данный материальный или финансовый актив может быть продан. Я.В. Соколов, рассматривая влияние временных факторов на выбор оценок в бухгалтерском учете, предлагал для оценки в настоящем времени использовать «справедливую стоимость». Показатель справедливой стоимости применяется для своевременного отражения реальной стоимости активов.

Отмеченное М.И. Кутером неоднозначное отношение ученых и специалистов к справедливой стоимости обусловлено несоответствием целей ее применения и методов, с помощью которых они могут достигаться. М.И. Кутер «необходимость применения оценки по “справедливой стоимости”» ставит в прямую зависимость от «цели построения баланса, обусловленной интересами пользователей». В состав пользователей отчетной финансовой информации Л.И. Хоружий включает внешних и внутренних. При этом данный способ оценки позволит внутренним пользователям информации управлять «стадиями биотрансформации и собственностью», а внешним – принимать правильные экономические решения. Таким образом, по мнению Л.И. Хоружий, оценка биологических активов по справедливой стоимости необходима, во-первых, «для объективной оценки финансового и имущественного состояния организации» и, во-вторых, для «отражения последствий биотрансформации биологических активов».

Сложность определения справедливой стоимости подтверждается многочисленностью способов ее расчета, регламентированных Международными стандартами по бухгал-

терскому учету (рисунок 2.5).

Положениями по бухгалтерскому учету также предлагаются различные варианты определения оценки активов, аналогичные справедливой стоимости. Согласно ПБУ 6/01 «Учет основных средств» при определении первоначальной стоимости основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, «стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей». В соответствии с п. 13 ПБУ 14/07 «Учет нематериальных активов» «фактическая (первоначальная) стоимость нематериального актива, полученного организацией по договору дарения, определяется из его текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету в качестве вложений во внеоборотные активы. Под текущей рыночной стоимостью нематериального актива понимается сумма денежных средств, которая могла бы быть получена в результате продажи объекта на дату определения текущей рыночной стоимости. Текущая рыночная стоимость нематериального актива может быть определена на основе экспертной оценки». Согласно п. 14 данного Положения «фактическая (первоначальная) стоимость НМА, приобретенного по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных активов».

В.В. Ковалев указывает на отсутствие в настоящее время в нормативных актах «точных алгоритмов расчета справедливой стоимости». О.В. Соловьева отмечает сильное ва-

рыирование рекомендаций по определению справедливой стоимости в стандартах: «для разных активов и обязательств в разных стандартах приведены разные способы определения справедливой стоимости:

- по рыночным ценам приобретения;
- по рыночным ценам продажи;
- по результатам оценки;
- по результатам дисконтирования;
- по рыночным ценам с включением или с исключением затрат на продажу и др.».

Для расчета справедливой стоимости биологического актива или сельскохозяйственной продукции МСФО 41 «Сельское хозяйство» регламентировано использование данных о котировке соответствующих товаров на активном рынке. Однако отсутствие активного рынка является существенным ограничением для получения таких данных. Поэтому при отсутствии активного рынка сельскохозяйственным организациям разрешается использовать для расчета справедливой стоимости один или несколько следующих показателей:

или засеянной соответствующим биологическим активом.

Если при применении нескольких показателей были получены разные значения справедливой стоимости оцениваемого объекта, необходимо на основе анализа причин расхождений выбрать наиболее достоверную оценку справедливой стоимости, что усиливает субъективность процедуры и, как следствие, результата. Как отмечает В.В. Ковалев, «при отсутствии активного рынка заменителями справедливой стоимости выступают субъективные оценки, предполагающие профессиональное суждение оценщика».

МСФО 41 «Сельское хозяйство» предусмотрены кроме рыночной стоимости и другие способы расчета справедливой стоимости биологического актива или сельскохозяйственной продукции:

- по себестоимости при отсутствии значительной биотрансформации;
- методом исключения;
- по результатам дисконтирования.

Биологический актив согласно положениям Стандарта может быть

отличаются надежностью. Себестоимость биологического актива незначительно отличается от его справедливой стоимости при отсутствии значительной биотрансформации в незначительном временном периоде между возникновением актива и отчетной датой, либо при отсутствии существенного влияния биотрансформации на цену актива.

А.Е. Выручаева предлагает растение в стадии роста до созревания оценивать по исторической стоимости. Я.В. Соколов также указывал на возможность оценивания биологических активов по первоначальной стоимости.

Метод исключения, по мнению специалистов, является оптимальным методом оценки биологического актива по справедливой стоимости, если они неотделимы от земли. Однако применение данного метода также ограничено наличием активного рынка земельных участков с находящимся на их территории имуществом. При наличии такого рынка и соответствующей информации для определения справедливой стоимости биологических активов необходимо из рыночной цены земельного участка с находящимся на нем материальными ценностями вычесть справедливую стоимость земли и иных объектов. К важным факторам применения данного метода М.И. Кутер относит «характер текущего использования актива».

Метод дисконтирования денежных потоков, по мнению ученых и специалистов, является распространенным методом определения справедливой стоимости. Данный метод, как отмечал В.Ф. Палий, предполагает соблюдение следующих правил:

- учет местоположения и состояния объекта. Последующий прирост стоимости не принимается во внимание;
- коэффициент дисконтирования определяется в условиях сложившейся конъюнктуры рынка для денежных потоков до уплаты налогов;
- учет предполагаемых колебаний денежных потоков;
- денежные потоки на финансирование, приобретение или восстановление активов не учитываются.



Рис. 2.5. Методы оценки справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»

– цена последней сделки на рынке при условии, что после совершения данной сделки не произошло существенных изменений хозяйственных условий;

– цена на аналогичные активы, имеющиеся на активном рынке, скорректированная с учетом имеющихся различий;

– отраслевые показатели стоимости на единицу продукции или единицу земельной площади, засеянной

оценен по себестоимости, уменьшенной на сумму накоплений амортизации и величину убытков от его обесценения. В МСФО 41 «Сельское хозяйство» определены границы такой оценки моментом первоначального признания биологического актива, когда организация не имеет информации (и не может ее получить) о соответствующих рыночных ценах и показателях, а любые альтернативные расчеты справедливой стоимости не



При оценке РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ используется, как правило, «оценка потоком», то есть КАЖДЫЙ ЭЛЕМЕНТ РАССМАТРИВАЕМОГО ПРИ ЭТОМ ИМУЩЕСТВА оценивается самостоятельно и НЕЗАВИСИМО ОТ ДРУГИХ ЭЛЕМЕНТОВ.



Развитие бухгалтерского учета биологических активов и тенденция перехода на международные стандарты обусловили научные поиски в области построения математических моделей оценки справедливой стоимости биологических активов. Среди ученых, предложивших модели, следует назвать Р.А. Алборова, А.В. Владимирову, Н.А. Казакову, С.М. Концевую, Е.И. Степаненко, Л.И. Хоружий, А.С. Хусаинову, Е.А. Шляпникову, Л.В. Шуклова, В.Г. Широкова и др.

Л.И. Хоружий построила многофакторную модель определения справедливой стоимости биологического актива, которая представлена системой уравнений, соответствующих методам, регламентированным МСФО 41 «Сельское хозяйство».

$$y = f_1(x_1), \quad (2.23)$$

$$\begin{cases} y = f_2(x_2) \\ x_1 \in \emptyset, \end{cases} \quad (2.24)$$

$$\begin{cases} y = f_3(x_3) \\ x_1 \in \emptyset. \end{cases} \quad (2.25)$$

где y – справедливая стоимость активов и обязательств, руб.;

x_1 – цена сделки в денежном выражении по приобретению актива или погашению обязательства, которая обеспечивает эквивалентность обмена между независимыми сторонами, действующими на активном рынке (рыночная стоимость), руб.;

x_2 – цена сделки в денежном выражении по восстановлению полезности актива или погашению обязательств в настоящий момент времени (стоимость замещения), руб.;

x_3 – дисконтированная величина будущих поступлений (будущего оттока) денежных средств (их эквивалентов) от использования полезных качеств актива (для погашения обязательств) при нормальном ходе дел (дисконтированная стоимость), руб.

Справедливая стоимость определяется на основе одного из уравнений. Первое уравнение предполагает наличие активного рынка биологического актива и, следовательно, его рыночной стоимости, второе – стоимость замещения, третье – дисконтированную стоимость.

Л.И. Хоружий предлагает разложить по элементам факторы, влияющие на величину справедливой стоимости активов. В этом случае рыночная стоимость однородной продукции может быть представлена как произведение ее объема на рыночную стоимость:

$$x_1 = q * p, \quad (2.26)$$

где q – объем однородной продукции или иных видов активов в натуральном выражении, руб.;

p – рыночная цена однородной продукции или иных видов активов, руб.

Стоимость замещения может быть рассчитана как произведение объема однородной продукции на сумму затрат:

$$x_2 = q * (x_{21} + x_{22} + x_{23} + x_{24} + x_{25}), \quad (2.27)$$

где q – объем однородной продукции или иных видов активов, и натуральном выражении, руб.;

x_{21} – материальные затраты на создание аналогичного по полезности или тождественного актива в текущих ценах, руб.;

x_{22} – затраты на оплату труда в процессе создания аналогичного но полезности или тождественного актива в текущих ценах, руб.;

x_{23} – отчисления на социальные нужды в процессе создания и н алогичного по полезности или тождественного актива в текущих ценах, руб.;

x_{24} – амортизационные отчисления в процессе создания аналогичного по полезности или тождественного актива в текущих ценах, руб.;

x_{25} – прочие затраты на создание аналогичного по полезности или тождественного актива в текущих ценах, руб.

Дисконтированную стоимость объекта можно рассчитать по формуле:

$$x_3 = q * \left(Fv * \frac{1}{(1+i)^n} \right), \quad (2.28)$$

где q – объем однородной продукции или иных видов активов в натуральном выражении, руб.;

Fv – будущие денежные потоки от использования актива, руб.;

i – рыночная процентная ставка в настоящий момент времени, %.

p – предполагаемое количество периодов полезного использования актива.

С учетом предыдущих формул модель оценки биологических активов по справедливой стоимости можно представить в следующем виде

В соответствии с положения

$$y = f_1(q * p), \quad (2.29)$$

$$\begin{cases} y = f_2(q * (x_{21} + x_{22} + x_{23} + x_{24} + x_{25})) \\ x_1 \in \mathbb{Q}, \end{cases} \quad (2.30)$$

$$\begin{cases} y = f_3\left(q * \left(Fv * \frac{1}{(1+i)^n}\right)\right) \\ x_1 \in \mathbb{Q}. \end{cases} \quad (2.31)$$

ми МСФО 41 «Сельское хозяйство» в стоимость биологических активов и собранной сельскохозяйственной продукции не должны входить комиссионные, уплачиваемые брокерам и дилерам, сборы регулирующих органов и товарных бирж, налоги на передачу собственности, пошлины, транспортные и прочие расходы по доставке товаров на рынок:

$$x_4 = x_{41} + x_{42} + x_{43} + x_{44}, \quad (2.32)$$

где x_4 – расходы по сбыту биологических активов и сельскохозяйственной продукции, руб.;

x_{41} – комиссионные сборы, руб.;

x_{42} – сборы товарных бирж, руб.;

x_{43} – налог на передачу прав собственности (НДС), руб.;

x_{44} – таможенные пошлины, руб.

Все преобразования системы уравнений оценки справедливой стоимости биологических активов позволили Л.И. Хоружий построить следующую систему уравнений.

$$y = f_1(q * p) x_4, \quad (2.33)$$

$$\begin{cases} y = f_2(q * (x_{21} + x_{22} + x_{23} + x_{24} + x_{25})) - x_4 \\ x_1 \in \mathbb{Q}, \end{cases} \quad (2.34)$$

$$\begin{cases} y = f_3\left(q * \left(Fv * \frac{1}{(1+i)^n}\right)\right) - x_4 \\ x_1 \in \mathbb{Q}. \end{cases} \quad (2.35)$$

При определении справедливой стоимости биологических активов на основании рыночной цены Л.И. Хоружий и А.С. Хусаинова предлагают осуществлять расчет средней величины по их однородным группам на основании сведений об объемах продаж в предшествующем году и рыночной стоимости в отчетном ни по следующей формуле

$$\overline{P_{CT}} = \frac{\sum P_1 q_0}{\sum q_0}, \quad (2.36)$$

где P_{CT} – средняя арифметическая взвешенная рыночная стоимость единицы данного вида сельскохозяйственной продукции, руб.;

P_1 – рыночная стоимость единицы данного вида сельскохозяйственной продукции в отчетном периоде по обычно конкретным местам (каналам) ее продажи данной организацией, руб.;

q_0 – объем (количество) данного вида сельскохозяйственной продукции, проданной в год, предшествующий отчетному периоду, по конкретным местам (каналам) реализации, ц.

Справедливая стоимость ($СП_{п}$) единицы конкретного вида товарной продукции рассчитывается как разница между ее средней арифметической взвешенной рыночной стоимостью и расходами па продажу единицы данного вида товарной продукции,

$$СП_{п} = P_{CT} - РП, \quad (2.37)$$

где $РП$ – предполагаемые расходы на продажу единицы данного вида продукции, руб.

Произведение справедливой стоимости единицы конкретного вида товарной продукции на объем продажи или валовый сбор позволит определить справедливую стоимость всего ее объема

$$Свтп = СП_{п} * Q, \quad (2.38)$$

где $Свтп$ – справедливая стои-

мость всей товарной продукции данного вида в момент ее сбора, получения, тыс. руб.;

Q – объем (валовый сбор) данного вида сельскохозяйственной продукции, ц.

Развивая идею применения рыночной цены для расчета справедливой стоимости биологических активов разной стадии различия, Л.И. Хоружий предлагает применять коэффициентный способ расчета стоимости для биологических активов в рыбоводстве (мальков, сеголеток, годовиков и ремонтного молодняка). Суть данного способа заключается в распределении справедливой стоимости товарной рыбы между ее подвидами: мальками, сеголетками и годовиками (таблица 2.12).

Справедливая стоимость всего объема товарной рыбы рассчитывается по обычной формуле

$$СП_p = PC - TP - ПСР, \quad (2.39)$$

где $СП_p$ – справедливая стоимость товарной рыбы;

PC – рыночная стоимость 1 ц. товарной рыбы, руб.;

TP – затраты, связанные с транспортировкой 1 ц. рыбы до активного рынка, руб.;

$ПСР$ – предполагаемые сбытовые расходы в расчете на 1 ц. товарной рыбы, руб.

Для определения справедливой стоимости по подвидам биологических активов применяются коэффициенты удельного веса затрат на выращивание каждого подвида в общей сумме затрат:

$УЗМ$ – удельный вес затрат на выращивание мальков в структуре себестоимости 1 ц. товарной рыбы, %;

$УЗС$ – удельный вес затрат на выращивание сеголеток в структуре себестоимости 1 ц. товарной рыбы, %;

$УЗГ$ – удельный вес затрат на выращивание годовиков в структуре себестоимости 1 ц. товарной рыбы, %.

Таблица 2.12. Методы расчета справедливой стоимости мальков, сеголеток, годовиков

Биологический актив	Формула расчета справедливой стоимости	Количество
Мальки СПм	$С.Пм = СП_p * (УЗМ/100)$	1 тыс. шт.
Сеголетки СПс	$СПс = СП_p * (УЗС/100)$	1 ц.
Годовики СПг	$СПг = СП_p * (УЗГ/100)$	1 ц.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ
БИОЛОГИЧЕСКИХ
АКТИВОВ по методу
замещения возможно с
помощью нормативных
(стандартизированных)
данных соответствующих
ведомств, например,
управления техники
и строительной
деятельности в
сельском хозяйстве,
сельскохозяйственной
палаты.

Е.А. Шляпникова и А.В. Владимирова предлагают для определения справедливой стоимости применять стоимость замещения, которая в соответствии с марксистской теорией трудовой стоимости включает «общественно необходимые затраты труда на производство продукции»

$$W_{cv} = (C + V + m) - P_n, \quad (2.40)$$

где W_{cv} – справедливая стоимость сельскохозяйственной продукции и биологических активов;

C – сумма на возмещение затрат овеществленного труда;

V – стоимость затрат живого труда полностью в рыночной цене;

t – прибавочная стоимость полностью в рыночной цене;

P_n – расходы на продажу.

Е.И. Степаненко предлагает рассчитывать справедливую стоимость по методу дисконтирования в соответствии с моделью Гордона:

$$S = \frac{V_t + 1}{(K - g)}, \quad (2.41)$$

где $V_t + 1$ – прогнозируемая выручка от реализации готовой продукции в планируемом периоде, руб.,

K – ставка дисконтирования, %,

g – средний темп роста выручки от реализации, %

Применение методов оценки незавершенного производства в растениеводстве определяется тем обстоятельством, что активный рынок данных объектов, включающих посевы зерновых культур, многолетних трав, цветов с длительным циклом вегетации и т.д., отсутствует. Так, Н.А. Казакова пишет, что «для биологических активов растениеводства активный рынок никогда не существовал, и не будет существовать в связи с их биологической особенностью, а также в связи с низкой рентабельностью продаж».

Условием применения метода исключения является также наличие активного рынка земельных участков с расположенными на них постройками и биологическими активами, что в реальной жизни не имеет места. Поэтому применение рыночного подхода к определению справедливой стоимости объектов незавершенного производства в растениеводстве не представляется возможным.

Затратный метод может быть применен только до момента значительной биотрансформации или существенного влияния биотрансформации на цену. Затратный метод можно использовать, если объектами незавершенного производства являются посевы озимых культур и между датой посева и отчетной датой не произошло значительной биотрансформации. То есть данный способ ограничен в применении первоначальным признанием биологического актива и отсутствия значительного изменения в его состоянии. Однако Р.А. Алборов и С.М. Концевая предлагают применять затратный метод для оценки справедливой стоимости (C_M) многолетних насаждений (садов, виноградников и т.п.)

$$C_M = (П * СК) - ПС_p, \quad (2.42)$$

где C_M – справедливая стоимость многолетних насаждений;

$П$ – площадь многолетних насаждений, га;

$СК$ – стоимость садовых культур в расчете на 1 га, руб.

При оценке кормов собственного производства Р.А. Алборов предлагает в модели определения справедливой стоимости объекта использовать фактические данные о переменных затратах на их производство и показатель маржинального дохода альтернативной продукции

$$C_{ти} = \frac{ПЗ + МД_a}{y} - ПС_p, \quad (2.43)$$

где $C_{ти}$ – справедливая стоимость товарной продукции;

$ПЗ$ – переменные затраты на производство продукции в расчете на 1 га или 1 голову скота, руб.;

y – урожайность данной сельскохозяйственной культуры с 1 га (ц) продуктивности 1 головы данного вида животного, ц (г);

$МД_a$ – маржинальный доход альтернативной продукции в расчете на 1 га или на 1 голову скота, руб.

Учитывая специфику растениеводства, а именно сезонный характер производства и перманентное наличие остатков незавершенного производства, целесообразно при расчете справедливой стоимости объ-



ектов незавершенного производства основываться на дисконтированной стоимости ожидаемых денежных потоков. Данный способ расчета справедливой стоимости незавершенного производства позволит исключить прирост стоимости, связанный с дальнейшей биотрансформацией актива, кроме того, позволит определить стоимость объектов незавершенного производства находящихся в конкретной стадии развития.

Л.В. Шуклов для оценки посевов зерновых культур по справедливой стоимости предложил использовать следующую модель оценки, основанную на методе дисконтирования с учетом коэффициента биотрансформации биологических активов

$$C = \frac{(S \cdot U \cdot P) \cdot K}{(1+r)^n}, \quad (2.44)$$

где С – справедливая стоимость посевов зерновых культур;

S – площадь, занимаемая культурами в гектарах;

U – урожайность в тоннах с гектара;

P – прогнозная цена за тонну урожая в момент его сбора;

K – коэффициент биотрансформации на отчетную дату (колеблется от 30 до 100%), на различные отчетные даты;

r – ставка дисконтирования в пересчете на месяц;

n – количество месяцев до сбора урожая.

Коэффициент биотрансформации K рассчитывается по следующей формуле

$$K = \frac{X_1}{X_2} + \frac{n \cdot R}{m} \cdot \left(1 + \frac{n+R}{m}\right), \quad (2.45)$$

где X₁ – величина незавершенного производства на отчетную дату в прошлом году;

X₂ – величина незавершенного производства на момент закрытия счета в прошлом году;

n – порядковый номер отчетного месяца, начиная с марта;

R – рентабельность выращивания зерновых по данным прошлого года;

m – количество месяцев, за которые полностью проходит процесс биотрансформации, как правило, m = 6, т.к. урожай собирается в конце августа через 6 месяцев после начала процесса биотрансформации в марте.

Коэффициентный способ применяют в оценке справедливой стоимо-

сти В.Г. Широбоков и Р.С. Проворотов. Основным отличием их методики от методики, предложенной Л.В. Шукловым, является собственно метод – затратный. Авторы подробно описывают процедуру расчета справедливой стоимости объектов незавершенного производства в растениеводстве, включающую четыре этапа, представленных в таблице 2.13.

ровке стадий общего цикла развития от 0 до 100. Коды развития растений можно признать коэффициентами, отражающими уровень зрелости и, соответственно, готовности культуры к сбору урожая.

На последнем этапе определяется доля прибыли, соответствующая стадии развития культуры, как произведение коэффициента разви-

Таблица 2.13. Этапы расчета справедливой стоимости незавершенного производства по МСФО

Этап	Содержание этапов
1	Определение планируемых затрат, рыночных цен и прибыли (убытка)
2	Расчет фактических затрат по каждой культуре
3	Определение стадий развития растений в составе незавершенного производства
4	Расчет справедливой стоимости незавершенного производства по МСФО

Целью первого этапа является определение величины финансового результата (прибыли или убытка) по каждому биологическому активу. Величина финансового результата определяется как разница между рыночной ценой реализации готовой продукции на момент сбора урожая и плановой ценой затрат на ее выращивание до момента окончания уборки. Рыночная стоимость сельскохозяйственной продукции определяется как средние цены ее реализации на основании различных источников: официальных данных бирж, публикаций, прайс-листов, контрактов.

На втором этапе определяется фактическая себестоимость объектов незавершенного производства. Авторы предлагают в качестве источника информации использовать данные по субсчету 1 «Растениеводство» к счету 20 «Основное производство».

На третьем этапе специалистами в области агрономии определяется стадия развития растений на дату составления отчетности, соответствующая стандартной 100-бальной системе развития культур, принятой в мировом растениеводстве. Данная система представляет собой коди-

рования растения на величину прибыли, приходящуюся на данный объект незавершенного производства. Сумма фактических затрат и доли прибыли, соответствующая стадии развития растения, представляет собой справедливую стоимость биологического актива

$$C_c = Z_{\phi} + ПЧ \cdot C_{pp}, \quad (2.46)$$

где C_c – справедливая стоимость биологического актива, руб.;

Z_φ – сумма фактических затрат, руб.;

ПЧ – величина прибыли, руб.;

C_{pp} – стадия развития растений, %.

Христиан Янце пишет, что для определения справедливой стоимости незавершенного производства в растениеводстве (полевого имущества) применяют два способа: на основе данных предприятия и на основе нормативных (стандартизованных) данных. Определение справедливой стоимости биологических активов по методу замещения возможно с помощью нормативных (стандартизованных) данных соответствующих ведомств, например, управления техники и строительной деятельности в сельском хозяйстве, сельскохозяйственной палаты. Христиан Янце считает, что в целях учета

ПРОПОРЦИОНАЛЬНО
временное,
ПРОГРЕССИВНОЕ
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
МАРЖИНАЛЬНОЙ
ПРИБЫЛИ ОПРАВДАНО,
так как покупатель
при данном способе
распределения получит
вознаграждение,
переходящее на него
неопределенность
и риски.



неоднородности сельскохозяйственной продукции и регионального производства было бы предпочтительнее применять стандартизированную маржинальную систему калькуляции. В маржинальной системе калькуляции нормативные производственные затраты занимают центральное, основное место. Нормативная маржа используется преимущественно для классификации сельскохозяйственных предприятий в Германии. Недостатком данной системы ученый считает то обстоятельство, что при определении нормативной маржи во внимание принимаются только прямые затраты, а затраты на выполнение работ не учитываются. С целью приведения в сопоставимый вид нормативной маржи и производственных затрат, принимаемых для целей налогообложения, следует учитывать и затраты на выполнение работ. Это возможно при наличии информации о нормированных (стандартизированных) затратах на выполнение работ. Ученый приводит следующий пример расчета стоимости полевого имущества (объектов незавершенного производства в растениеводстве) на отчетную дату 30 июня на основе стандартизированной формы (таблица 2.14).

Основой расчета является состояние озимой пшеницы со средней урожайностью 90 центнеров с гектара. Выручку от продажи урожая необходимо определить в соответствии с изменившимися условиями рынка, которые могут привести как к росту, так и снижению цен на нее. Корректировка проводится в том случае, если на отчетную дату ожидается изменение рыночной цены относительно справедливой стоимости предшествующего года в результате определенных событий (засухи, заболеваний популяции или сильного изменения цен). Учет изменившихся условий рынка должен быть ограничен только объективными обстоятельствами. При оценке будущих ожидаемых доходов в условиях изменения условий рынка необходимо в соответствии с МСФО 41 также руководствоваться принципом осмотрительности.

Из ожидаемой выручки, рассчитанной с учетом рыночных цен, вычитаются прямые затраты, включающие расходы на семена, минеральные удобрения, защиту растений и прочие расходы (например, страхование от градобития). Результатом является маржинальный доход. На следующем этапе вычитаются расходы на выполнение работ, которые определяются

Таблица 2.14. Расчет стоимости незавершенного производства в растениеводстве (полевого имущества)

Озимая пшеница, 90 ц/га, отчетная дата 30.06		
Выручка от продажи произведенной товарной продукции	1080 евро	
Прямые затраты	437 евро	
Маржинальный доход	643 евро	
Затраты на выполнение работ	416 евро	
Уточненная маржинальная прибыль	227 евро	
Маржинальная прибыль, подлежащая распределению между покупателем и продавцом	227 евро	
Распределение: продавец 70%, покупатель 30%	Продавец 159 евро	Покупатель 68 евро
Налоговые производственные затраты	518	
Стоимость полевого имущества	677	

на основе существующих норм на обработку 5 гектаров площади посевов. Затраты на выполнение работ состоят из постоянных и переменных затрат по содержанию машин и оборудования, а также заработной платы. Заработная плата рассчитывается исходя из нормы трудозатрат на 1 гектар, которая устанавливается управлением по технике и строительной деятельности в сельском хозяйстве, и нормы оплаты одного часа – 15 евро.

Разница между маржинальным доходом и затратами на выполнение работ представляет собой стандартизированную маржинальную прибыль, которая распределяется между продавцом и покупателем. В соответствии с существующим мнением немецких ученых-аграрников, как пишет Христиан Яйце, маржинальная прибыль распределяется пропорционально времени. Дискуссионным является вопрос о способе данного распределения: линейном или соответствующем производственному процессу. Пропорционально временное, прогрессивное распределение маржинальной прибыли оправдано, так как покупатель при данном способе распределения получит вознаграждение, переходящие на него неопределенность и риски. По мнению ученого, могут применяться оба варианта распределения маржинальной прибыли. В приведенном примере было выбрано распределение маржинальной прибыли в размере 70% на продавца и 30% – на покупателя.

На следующем этапе маржинальная прибыль, которую получит продавец, прибавляется к стоимости налоговых производственных затрат. Полученная сумма является стоимостью полевого имущества.

Христиан Яйце считает, что «относительно оценки полевого имущества необходимо в первую очередь выяснить причины оценки». Manfred Kohne предлагает рассматривать в качестве таких причин собственно реализацию и случаи нанесения ущерба. При этом вторая причина является, по мнению ученого, основной причиной оценки полевого иму-

щества. В свою очередь причинами ущерба являются дикие звери, маневрирование, град, пожар и т.п. Данные угрозы могут привести как к полной, так и частичной гибели растений, что оказывает влияние на используемый метод оценки.

Христиан Яйце отмечает, что в соответствии с требованиями МСФО 41 основное внимание уделяется случаям реализации. Приоритетным видом стоимости при оценке полевого имущества в случаях реализации является справедливая стоимость. Прежде всего это зависит от того, что рыночная цена, определяемая как выручка от продажи за минусом расходов на продажу, для полевого имущества не может быть определена напрямую, так как полевое имущество не продается. Манфред Кёне также отмечает, что для полевого имущества чаще всего рассчитывается справедливая стоимость. Рыночная цена, напротив, определяется сравнительно редко. Как указывает автор, сельскохозяйственной науке известны три основных различных способа оценки полевого имущества: затратный подход, рыночная стоимость, стоимость замещения (средняя стоимость).

При затратном подходе стоимость полевого имущества определяется равной величине затрат, которые включают специфические (характерные) затраты, возникшие до отчетной даты. По мнению М. Кёне, к данным затратам относятся затраты на сырье и посадочный материал, удобрения, защиту растений, на оплату труда за выполненные работы, на содержание машин и оборудования и прочие расходы. Ученый считает, что данные затраты могут включать и долю накладных расходов.

При доходном подходе (по стоимости будущих доходов) оцениваются ожидаемые доходы и расходы. Манфред Кёне отмечает, что для определения на отчетную дату (например, 1 июля) будущей стоимости полевых культур, собранных с участка, необходимо предварительно оценить урожай данной культуры и цены на момент уборки урожая. В со-

став будущих расходов необходимо включить расходы по уборке урожая, поздние мероприятия по защите растений, заработную плату по предстоящим работам. На дату оценки эти величины сальдируются путем вычитания из ожидаемых доходов предстоящих затрат. Данный метод, по мнению Манфред Кёне, применяется не только для «плодов и фруктов, но также для кормовых растений и возобновляемого сырья, если они предназначены для продажи».

В третьем подходе (среднем между доходным и затратным) речь идет о разнице между величиной будущих доходов и переменными затратами. В случае реализации объекта эта величина подлежит распределению пропорционально времени на бывших и будущих собственников. Для этого необходимо стоимость затрат увеличить на соответствующую часть маржинальной прибыли или уменьшить соответственно стоимость будущих доходов. Так как маржинальная прибыль обеспечивает покрытие общих накладных расходов предприятия, нет необходимости оценивать общие накладные расходы, что является, как правило, затруднительным. Среднее значение между стоимостью будущих доходов и стоимостью затрат является, по мнению Манфред Кёне, компромиссной стоимостью. Применение данного подхода позволяет, по мнению Христиан Яйце, с одной стороны, управлять общими накладными расходами, а с другой стороны, определить часть прибыли, которая распределяется между продавцом и покупателем.

Христиан Яйце ставит вопрос о соответствии «этих способов оценки... телеологии МСФО 41. При этом решающим критерием является соответствие способа оценки понятию справедливая стоимость в соответствии с МСФО 41». По его мнению, затратный подход не соответствует телеологии МСФО 41, так как в соответствии с этим способом оценки, скорее всего, обмен активами между двумя заинтересованными, осведомленными и друг от друга независимыми сторонами договора не был бы

Достоинством
моделей определения
справедливой стоимости,
предложенных Л.В.
Шукловым и В.Г.
Широбоковым, Р.С.
Прворотовым,
является учет степени
зрелости растения.



заключен, так как накладные расходы продавца в этом случае не были бы возмещены. Кроме того, продавец не участвовал бы в пропорциональной доли прибыли.

Ученый считает, что способ оценки по стоимости будущих доходов также не соответствует понятиям п. 8 МСФО 41, так как в соответствии и с этим способом не осуществился бы обмен в соответствии с объективными критериями. Покупатель в этом случае уступил бы продавцу маржинальную прибыль в полном объеме. Таким образом, как затратный подход, так и способ оценки по стоимости будущих доходов не соответствуют понятиям целевой направленности п. 8 МСФО 41.

По-другому обстоит дело с третьим, выше описанным, способом оценки – по средней величине. При увеличении стоимости накладных расходов, которые в затратном подходе не учитываются, продавец получит часть прибыли, которая соответствует предпринимательской ответственности за процесс производства, осуществленный до отчетной даты. Покупатель также получит часть прибыли, которая вознаграждает предпринимательскую ответственность за еще предстоящий период до момента окончательной реализации.

К способам оценки в случаях возникновения ущерба относятся стоимость будущих доходов и различные стоимости возмещения, включая стоимость восстановления. Данные способы Манфред Кёне раскрывает на примерах.

В случае потери урожая пшеницы на участке в результате пожара незадолго до уборки урожая ущерб в размере недополученной прибыли оценивается по методу стоимости будущих доходов. В соответствии с действующими правилами в Германии государственные ассигнования на засеянные площади сохраняются. От упущенных доходов, которые могли бы быть получены в результате реализации урожая, вычитаются сэкономленные затраты на уборку урожая и подготовку продукции к продаже. Затраты должны рассматриваться

исходя из установленных цен на продукцию. Если цена уже уменьшена на затраты, связанные с подготовкой продукции к продаже, тогда они не включаются в состав сэкономленных затрат. Если зерновые культуры продаются не во время уборки урожая, а позже, необходимо применять цену, соответствующую поздней дате. Возникшие до того времени складские расходы (арендные платежи при хранении на чужом складе, расходы по содержанию складских помещений и создание условий хранения (вентиляцию, температурный режим, на содержание машин и оборудования, на энергию и на оплату труда за погрузку и разгрузку, а также в обоих случаях затраты на уплату процентов) вычитаются из цены.

В случае повреждения дикими животными участка пшеницы за несколько недель до уборки урожая (с фазы молочной спелости зерна) потери в результате значительной доли полностью поврежденного участка и дополнительного ущерба в результате полной замены оцениваются по натуральным доходам. Натуральный доход также как и в предыдущем случае оценивается в стоимостном выражении. В отдельных случаях могут дополнительно приниматься во внимание дополнительные расходы на содержание машин и механизмов, а также работы, связанные с уборкой урожая.

В случае если обрабатываемый земельный участок для выращивания культуры в начале мая через несколько дней после возделывания был настолько сильно поврежден, что необходимо новое возделывание. Ущерб для фермера равен размеру затрат на повторное возделывание, включающих стоимость семян, амортизацию использованных машин, стоимость работы. Так как повторное возделывание может осуществляться в установленный срок и, следовательно, не приведет в будущем к уменьшению доходов, восстановительная стоимость как способ для оценки ущерба является уместной.

В случае полного повреждения возделанного участка пшеницы в результате маневрирования в начале

октября новое возделывание возможно до середины ноября. Ущерб оценивается по стоимости возмещения, но возможно включение в него еще и других составляющих. Стоимость возмещения поврежденного полевого имущества равняется разности между стоимостью возмещения в нормальной ситуации и стоимостью возмещения в ситуации возникновения ущерба. Она включает расходы на семена, эксплуатацию и содержание машин и работы для повторного возделывания, убытки от снижения урожайности (следовательно, от снижения выручки) в обусловленных довольно поздним повторным возделыванием. При определенных обстоятельствах дополнительными составляющими ущерба могут быть расходы на выполнение работ по глубокому разрыхлению после маневрирования и перед возделыванием. Причиной снижения урожайности может быть изменение структуры земли. Этот фактор может оказать влияние на урожайность, как текущего года, так и последующих лет. Это должно подтвердить соответствующее заключение специалистов.

В случае невозможности нового возделывания поздней осенью после полного повреждения возделанного участка озимой пшеницы в результате маневрирования уменьшение ущерба может быть достигнуто выращиванием яровой пшеницы. Величина возмещения определяется как разность между упущенной выручкой, которую можно было получить в результате реализации озимой пшеницы, и суммой сэкономленных затрат, сэкономленной заработной платы на выращивание озимой пшеницы со дня оценки, заработной платы, уменьшенной на соответствующую долю маржинальной прибыли, рабочих, участвующих в выращивании яровой пшеницы. Стоимость возмещения включает две составляющие: затраты на повторное возделывание и потери урожая яровой пшеницы в сравнении с озимой пшеницей. Как и в предыдущем случае, ущерб может возникнуть также по причине уплотнения почвы.

Примеры демонстрируют общий порядок определения стоимости воз-

мещения – сравнение между собой двух ситуаций, а именно события, вызывающего ущерб, и последующего события. При этом оцениваются как объемы урожая, так и цены продукта и затраты на его производство. Разность стоимости будущих доходов с объекта инвестиционной деятельности, полученного в двух ситуациях, может объясняться как стоимостью возмещения поврежденных плодов на момент оценки, подчеркивает Манфред Кёне.

Способы оценки кормовых растений, предназначенных для продажи, аналогичны способам оценки плодов, достигших зрелости, которые предусмотрены для внутрипроизводственного использования. При внутрипроизводственном использовании кормовых растений отсутствует выручка от их реализации. Следовательно, стоимость будущих доходов не может быть рассчитана. В качестве альтернативы могла бы быть принята стоимость переработки. Но она не является соразмерной стоимостью при реализации, так как корм направляется на содержание скота и находит свое отражение в результате животноводческой деятельности. Целесообразными, по мнению Манфред Кёне, способами оценки в случаях реализации является стоимость затрат и стоимость возмещения в форме затрат на обеспечение замены. Например, оценивается участок силосной кукурузы на 1 июля для ситуации реализации. В этом случае точным способом оценки является затратный. Стоимость культуры формируется из затрат, возникших до момента оценки (1 июля), которые включают по меньшей мере переменные издержки и статью заработной платы. Доля накладных расходов на эту культуру трудно оценить и поэтому, как считает Манфред Кёне, является предметом переговоров с покупателем.

Другим способом оценки кормовых культур является стоимость замещения. При реализации на силос рассмотренной в первом примере кукурузы идентифицируют затраты на приобретение или стоимость замещения. Стоимость замещения должна в данном случае рассчитываться на

один гектар. В зависимости от принятого торгового порядка при определенных обстоятельствах другие величины (в особенности цены за центнер) должны быть переведены в цены на один гектар. Рассчитанная таким образом стоимость замещения (относительная стоимость приобретения) определяется на момент уборки урожая. Если стоимость должна быть оценена на 1 июля, как предполагалось в примере, тогда стоимость замещения должна быть уменьшена на затраты и заработную плату, которые ожидаются в период после 1 июля и до уборки урожая включительно.

Изложенные соображения могут также применяться и для сенокосно-пастбищных угодий. При этом, по мнению Манфред Кёне, необходимо принимать во внимание следующее. При оценке затратным способом разрешено принимать в расчет только те затраты, которые приведут к будущим доходам. К таким затратам на 1 июля в основном относятся только внесенные удобрения и затраты на содержание до начала вегетационного периода.

Основное различие моделей Л.В. Шуклова и В.Г. Широбокова, Р.С. Проворотова заключается в подходах. А.В. Шуклов применяет доходный подход, а В.Г. Широбоков и Р.С. Проворотов – затратный. Но все авторы применяют показатели прогнозируемых доходов. Однако если при затратном подходе на основании прогнозируемого дохода рассчитывается прогнозируемая прибыль, то при доходном – рассчитывается денежный поток. Общим также является применение показателя степени зрелости культуры, которая признается в качестве коэффициента для корректировки в первом случае дохода, а во втором – прибыли.

Достоинством моделей определения справедливой стоимости, предложенных Л.В. Шукловым и В.Г. Широбоковым, Р.С. Проворотовым, является учет степени зрелости растения. В этом случае справедливая стоимость отражает доход, который может быть получен в будущем хозяйствующим субъектом при его реализации именно при данной степени зрелости. Это,

безусловно, повышает условность справедливой стоимости, так как она должна отражать стоимость зрелого, готового к реализации биологического актива на отчетную дату независимо от того, когда он может быть продан.

Вторым важным условием достоверности оценки объектов незавершенного производства является риск полной или частичной гибели посевов, снижения урожая в связи с реализацией производственных угроз биологического, природно-климатического, почвенного и технического характера. В связи с этим определение прогнозной урожайности должно включать и прогноз потерь урожая. Оценка по справедливой стоимости объектов незавершенного производства в растениеводстве должна быть построена на риск-ориентированном подходе.

Модель расчета справедливой стоимости (С) для культур на разных стадиях биотрансформации может быть представлена следующим образом:

$$C = \frac{((S * (U - U_n) * P * K) - TC)}{(1+r)^n}, \quad (2.47)$$

где S – площадь, занимаемая культурами в гектарах;

U – урожайность в тоннах с гектара;

U_n – потери урожайности в тоннах с гектара;

P – прогнозная цена за тонну урожая в момент его сбора;

K – коэффициент биотрансформации на отчетную дату (колеблется от 30 до 100%), на различные отчетные даты и определяется специалистами – агрономами;

TC – сбытовые расходы;

r – ставка дисконтирования;

n – количество месяцев до сбора урожая.

Таким образом, понятие справедливой стоимости является неотъемлемым элементом системы бухгалтерского учета. Однако отношение ученых и специалистов к Справедливой стоимости неоднозначно, что обусловлено несоответствием целей ее применения и способов оценки. Цель справедливой стоимости заключается в определении цены, по которой про-

давался бы актив на организованном рынке одним участником рынка другому, на дату оценки в текущих рыночных условиях. Однако отсутствие рынков по каждому активу обуславливает сложность определения справедливой стоимости, что подтверждается многочисленностью способов ее расчета, регламентированных Международными стандартами по бухгалтерскому учету. Все множество способов определения справедливой стоимости делится на три группы в соответствии с применяемыми подходами: рыночный, доходный и затратный.

Оценка незавершенного производства в растениеводстве также осложнена отсутствием активного рынка посевов зерновых культур, многолетних трав, цветов с длительным циклом вегетации и т.д. Поэтому МСФО 41 «Сельское хозяйство» для определения справедливой стоимости биологического актива или сельскохозяйственной продукции регламентированы следующие способы расчета:

– по себестоимости при отсутствии значительной биотрансформации;

– метод исключения;

– метод дисконтирования.

Границы затратного метода определены степенью биотрансформации или ее существенным влиянием на цену актива. Он может быть применен для посевов озимых культур и в периоде незначительной биотрансформации культуры.

Метод исключения, по мнению специалистов, оптимален при неотделимости растений от земли. Однако данный метод не применяется, так как активный рынок таких объектов отсутствует.

Метод дисконтирования денежных потоков, по мнению ученых и специалистов, наиболее распространенный метод определения справедливой стоимости, предполагает соблюдение следующих правил:

– учет местоположения и состояния объекта. Последующий прирост стоимости не принимается во внимание;

– коэффициент дисконтирования определяется в условиях сложившейся конъюнктуры рынка для денежных потоков до уплаты налогов;

– учет предполагаемых колебаний денежных потоков;

– денежные потоки на финансирование, приобретение или восстановление активов не учитываются.

Сезонный характер сельскохозяйственного производства и перманентное наличие остатков незавершенного производства обосновывает целесообразность при расчете справедливой стоимости объектов незавершенного производства применения дисконтированной стоимости ожидаемых денежных потоков. Данный способ позволит исключить прирост стоимости биологических активов, связанный с дальнейшей их биотрансформацией и определить стоимость объектов незавершенного производства, находящихся на конкретной стадии развития.

Незавершенное производство как объект бухгалтерского учета носит сложный характер и включает расходы на проведение сельскохозяйственных работ и незрелые биологические активы. Для определения справедливой стоимости культур, реализуемых после полного их созревания, применяется третья (доходная) модель. Достоинством предлагаемых учеными методов оценки объектов незавершенного производства в растениеводстве по справедливой стоимости является учет степени зрелости биологического актива на отчетную дату. В силу того, что сельскохозяйственное производство подвержено различным угрозам природно-климатического, биологического, технического характера, необходимо применять риск-ориентированный подход к построению модели оценки незрелых биологических активов с учетом прогнозных потерь урожая.

Использованный источник:

1. По материалам монографии «Бухгалтерский учет и оценка незавершенного производства в растениеводстве», Н.Н. Карзаева, М.В. Бенгардт. Москва, ИНФРА-М, 2020. (Научная мысль)

С Юбилеем Поздравляем!

*Дорогие коллеги
поздравляем Вас
с юбилеем!*

*Желаем всегда гореть
огнем стремления,
уверенности и энтузиазма.
Больше новых идей и
перспектив, интересных
начинаний и успешных
завершений. Пусть
хватает сил и здоровья на
все задумки, пусть хватает
денег и энергии на все
желания и мечты!
Крепкого, полноценного
здоровья, позитивного
настроения, веры в себя и в
успех! Пусть карьерная
лестница превратится в
карьерный лифт! Пусть мир
и достаток будут в доме.
Счастья и всего хорошего!*

*С поздравлениями
Содружество Оценщиков
Казахстана*



25 августа
50

Кудайбергенова
Шолпанай
Ергалиевна
Алматы



12 июля
60

Сейдалин
Мурат
Сатыбалдиевич
Тараз



11 августа
50

Сматова
Торгын
Иманбаевна
Кызылорда



КАЗPRICE

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Обслужено
физических
и юридических лиц

35000+

На рынке
оценочных услуг

10 ЛЕТ+

Подготовка отчётов
за 8 часов



Все виды оценочных
услуг



Представители
по всему Казахстану



Двухэтапная
верификация отчётов



Членство
в профессиональных
организациях



Гарантия
конфиденциальности
личных данных



Деятельность
оценщиков
застрахована



г. Алматы,
ул. Богенбай батыра, 150
БЦ "Кадам-Инвест", офис 72
+7 727 267 66 47
+7 727 267 20 37, +7 705 77 06 41
WhatsApp: + 7 771 765 58 45

г. Нур-Султан,
ул. Кенесары, 40
БЦ "7 Континент", офис 1501
+7 717 262 62 16
+7 771 765 58 42
WhatsApp: + 7 771 765 58 42

Instagram: @kazprice.kz

www.kazprice.com
www.kaz-price.kz
www.kazprice.kz

E-mail: info@kazprice.com

* В связи с активным развитием компании, мы приглашаем в нашу команду энергичных и позитивных ребят, которые готовы работать в команде, в режиме непрерывного профессионального и личного роста.

ВЫ - БЕСЦЕННЫ! ОСТАЛЬНОЕ ОЦЕНИМ!