



ПРАВИТЕЛЬСТВО КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 ноября 2016 года № 593

О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Кыргызской Республики "Об утверждении стандартов оценки имущества, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике" от 3 апреля 2006 года № 217

В целях совершенствования и развития оценочной деятельности в Кыргызской Республике, в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики, Налоговым кодексом Кыргызской Республики, Законом Кыргызской Республики "О бухгалтерском учете" и статьями 10 и 17 конституционного Закона Кыргызской Республики "О Правительстве Кыргызской Республики" Правительство Кыргызской Республики

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Кыргызской Республики "Об утверждении стандартов оценки имущества, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике" от 3 апреля 2006 года № 217 следующие изменения и дополнения:

- в пункте 1:

абзац четвертый признать утратившим силу;

абзац седьмой признать утратившим силу;

дополнить абзацем девятым следующего содержания:

"- стандарт оценки движимого имущества.";

- стандарт основных понятий и принципов оценки изложить в редакции согласно приложению 1 к настоящему постановлению;

- стандарт оценки бизнеса изложить в редакции согласно приложению 2 к настоящему постановлению;

- стандарт оценки недвижимого имущества изложить в редакции согласно приложению 3 к настоящему постановлению;

- дополнить приложением "Стандарт оценки движимого имущества" в редакции согласно приложению 4 к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении пятнадцати дней со дня официального опубликования.

Премьер-министр

С. Жээнбеков

Приложение 1

"Утвержден
постановлением
Правительства Кыргызской
Республики
от 3 апреля 2006 года №
217

СТАНДАРТ основных понятий и принципов оценки

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт определяет понятия, принципы, терминологию в области оценки имущества, методологию и порядок проведения оценки.

2. Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике при определении вида стоимости, объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки стоимости имущества всех форм собственности.

3. Субъектами оценочной деятельности являются физические и юридические лица, государственные органы и органы местного самоуправления в рамках предоставленных им полномочий, потребители услуг (заказчики).

4. Положения настоящего стандарта используются в других стандартах в значении, установленном настоящим стандартом.

5. Термины и определения:

Активы - ресурсы, находящиеся в чьей-либо собственности или под чьим-либо управлением, от которых в будущем ожидают получение экономических выгод.

Актуализация оценки - определение стоимости объекта оценки, в отношении которого ранее проводилась оценка стоимости, на новую дату, с учетом возможных изменений в физическом состоянии объекта, его положения на рынке и других изменений, способных оказать влияние на стоимость объекта.

Бизнес - любой разрешенный законодательством Кыргызской Республики вид предпринимательской и экономической деятельности, приносящий доход или другие выгоды.

Гудвилл - способность предприятия получить доход вышесреднего или низесреднего, любые будущие экономические выгоды, связанные с бизнесом, правами на участие в бизнесе или возникающие при использовании совокупности активов, которые неотделимы от этих объектов, благодаря престижу, деловой репутации и контактам организации.

Дата оценки - дата (число, месяц, год), на которую проводится оценка имущества и определяется его стоимость.

Движимое имущество - объекты, не связанные с землей, не прикрепленные к ней в качестве стационарных объектов, которые допускают возможность перемещения без потери существенных свойств: машины, оборудование, товары, деньги, ценные бумаги, долговые обязательства и т.п., или способные передвигаться: транспортные средства, животные и т.п. К движимому имуществу относят имущество в материальной форме и права на него, которое не является недвижимостью.

Денежный поток - поступление (увеличение) и расходование (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов.

Дисконтирование денежного потока - перевод значений будущих денежных потоков в их текущую стоимость, исходя из ожидаемого значения ставки дисконта.

Доходный подход - подход к оценке, согласно которому стоимость имущества определяется как текущая стоимость имущества, равная приведенной стоимости ожидаемых будущих доходов от его использования и/или продажи, с учетом структуры, доходов, сроков и рисков.

Договор на проведение оценки имущества - взаимное соглашение между заказчиком и оценщиком об оказании услуг по оценке имущества.

Задание на оценку - письменный документ, который составляется при необходимости/по согласованию с заказчиком и является приложением к договору на проведение оценки, содержащий необходимые требования и информацию для определения стоимости собственности и являющийся свидетельством однозначного понимания сторонами содержания результатов предстоящей работы.

Заказчик - физическое или юридическое лицо, по заказу которого проводится работа по оценке.

Затратный подход - подход к оценке стоимости имущества, согласно которому стоимость имущества складывается из затрат на приобретение и/или воссоздание всех составляющих, с учетом всех видов износа.

Затраты - денежная оценка стоимости материальных, трудовых, финансовых, природных, информационных и других видов ресурсов, использованных в процессе хозяйственной деятельности за определенный период времени.

Идентификация объекта оценки - сопоставление фактических физических и функциональных характеристик имущества и имущественных прав для установления соответствия данных, содержащихся в документации на объект оценки.

Избыточное имущество - имущество, которое не используется в хозяйственной деятельности предприятия и максимальная ценность которого достигается вследствие отчуждения.

Износ (обесценение) - потеря стоимости имущества относительно стоимости его воспроизводства.

Износ неустранимый - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Износ совокупный - уменьшение стоимости объекта оценки в результате воздействия физического, функционального и экономического износов.

Износ физический - частичная или полная потеря стоимости имущества из-за ухудшения физического состояния, обусловленного его разрушением, убылью и естественным старением в процессе использования на протяжении срока службы.

Износ функциональный - износ, обусловленный частичной или полной потерей функциональных (потребительных) характеристик объекта оценки.

Износ экономический - экономическое обесценение имущества в результате изменения социально-экономической ситуации.

Имущество - понятие, применяемое для обозначения:

1) совокупности вещей и материальных ценностей, состоящих в собственности лица (физического и юридического), государства или местного сообщества, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В состав имущества входят также деньги, ценные бумаги и нематериальные активы; 2) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц (актив); 3) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя (актив и пассив).

Капитализация - определение текущей стоимости объекта оценки на основании ожидаемого в будущем дохода от его использования. Капитализация может осуществляться с применением ставки капитализации (прямая капитализация) или ставки дисконта (дисконтирование).

Капитализация дохода - перевод ожидаемого в будущем постоянного по величине дохода в текущую стоимость с применением ставки капитализации.

Ликвидационная стоимость - стоимость, которая может быть получена при условии продажи объекта оценки в срок, являющийся короче срока экспозиции подобного имущества, в течение которого оно может быть продано по рыночной стоимости.

Ликвидность - возможность (показатель) обмена имущества на денежные средства или их эквиваленты. В финансовом учете степень ликвидности активов зависит от структуры активов и сроков обмена, и разделяется на текущую, срочную и абсолютную.

Метод оценки - способ определения стоимости объекта оценки, последовательность выполнения оценочных процедур которого дает возможность реализовать определенный подход к оценке.

Мультипликатор дохода - соотношение (коэффициент) между ценовыми показателями имущества и величиной дохода от использования этого имущества.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

Нематериальные активы - объекты нематериальной собственности (такие, как патент, лицензия, торговая марка, способность получать прибыль, авторское право или договор об использовании имени и товарного знака фирмы-владельца, фирмы-дистрибьютора товаров и услуг, компьютерное программное обеспечение и другие), которые могут быть использованы в экономической деятельности в течение не менее одного года и подлежат амортизации.

Объект оценки - имущество, которое требуется оценить.

Отчет об оценке - документ о результатах оценки, представляемый оценщиком заказчику для подтверждения его профессионального мнения о стоимости имущества.

Оценка - процесс определения (расчета) стоимости имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый профессиональным оценщиком в соответствии с настоящими стандартами, с использованием обоснованно выбранных подходов, методов и процедур оценки, расчет стоимости имущества производится в национальной валюте.

Оценка некачественная, недостоверная - оценка, проведенная с нарушением принципов, подходов, методов, оценочных процедур, предусмотренных стандартами оценки.

Оценщик - физическое лицо, обладающее квалификацией, необходимой для оказания оценочных услуг в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность в Кыргызской Республике.

Оценочная организация - юридическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке, занимающееся оценочной деятельностью и имеющее в штате не менее одного оценщика.

Повторная оценка - оценка, проводимая в отношении ранее оцененного объекта в случае необходимости перепроверки или актуализации полученного результата. Перепроверка выполняется в полном объеме с соблюдением всех требований к оценке и оформлению ее результатов.

Подобное имущество - имущество, которое по своим характеристикам и (или) свойствам максимально соответствует объекту оценки и имеет такую же инвестиционную привлекательность.

Подходы к оценке - общие способы определения стоимости имущества, которые базируются на основных принципах оценки.

Право собственности - признаваемое и охраняемое законодательством право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Профессиональная этика оценщика - совокупность этических норм и правил поведения оценщика при проведении оценки имущества.

Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемых для установления размера стоимости объекта оценки. Процесс оценки включает совокупность приемов сбора и анализа данных, проведения расчетов и оформления результатов в отчете об оценке, придающем доказательную силу оценке стоимости.

Ретроспективная оценка - оценка стоимости имущества на ретроспективную дату.

Ретроспективная дата - дата оценки стоимости имущества отстоит от даты составления отчета на период более 3 месяцев (то есть интервал между датой оценки и датой составления отчета составляет не менее трех месяцев).

Рецензирование - совокупность мероприятий, выполняемых рецензентом-оценщиком для заказчика по установлению соответствия проверяемого отчета об оценке требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики.

Рынок - система, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Понятие рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без ограничений деятельности продавцов и покупателей.

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливается по соглашению сторон (добровольный сервитут) или, в случае необходимости, на основании решения уполномоченного органа (принудительный сервитут) и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации недвижимого имущества.

Специализированное имущество - имущество, которое при наличии спроса на него (если вообще) продается и только как составная часть какого-либо бизнеса, или имущество с ограниченным рынком, или не имеющим рынка, в зависимости от месторасположения, степени специализации конструкции, конфигурации или назначения, такое имущество обладает характеристиками, которые делают его более привлекательным для специального (конкретного) покупателя, чем для любого другого покупателя на рынке. Соответствующие характеристики имущества могут быть как физическими, так и географическими, экономическими или юридическими характеристиками.

Сравнительный подход - подход к оценке, согласно которому стоимость имущества определяется на уровне цен подобных объектов с учетом соответствующей корректировки отличий между ними.

Ставка дисконта - процентная ставка, используемая для пересчета будущих денежных потоков в единую величину текущей стоимости.

Ставка капитализации - процентная ставка, которая применяется для определения стоимости объекта исходя из ожидаемого дохода от его использования при условии, что доход предполагается неизменным или постоянным на протяжении определенного периода в будущем.

Стандарт оценки - нормативный документ, устанавливающий комплекс норм, правил, требований к оценке стоимости имущества.

Стоимость - эквивалент ценности объекта оценки, выраженный в вероятной денежной сумме.

Текущая стоимость - стоимость будущих доходов (денежных потоков), приведенная к дате оценки.

Убытки - расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Финансовые инструменты - любой контракт, результатом которого является появление определенной статьи в активе - одной стороны контракта и статьи в пассиве - другой стороны контракта.

Цена - фактическая сумма денег, требуемая, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или подобное имущество.

2. Цели оценки

6. Оценка имущества осуществляется в целях установления в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости при:

- продаже и покупке;
- залоге и обеспечении кредита и займа;
- вкладе в уставный капитал хозяйствующих субъектов;
- составлении финансовой и бухгалтерской отчетности;
- страховании;
- налогообложении;
- проведении процедур банкротства;
- наследовании, дарении, безвозмездном отчуждении;
- реализации инвестиционных проектов;
- возникновении имущественных споров;
- определении размера возмещений и убытков при изъятии имущества;
- принятии управленческих решений и др.

7. Цель, для которой выполняется оценка, является определяющим фактором при выборе вида стоимости. Формулировка целей оценки и выбор соответствующего вида стоимости должны быть согласованы с заказчиком и/или потребителем отчета.

3. Объекты оценки

8. Объекты оценки подразделяются на следующие основные виды:

- недвижимое имущество;
- движимое имущество;
- бизнес и финансовые инструменты;
- нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности.

9. Совокупность всех прав на имущество представляет собой права владения, пользования и распоряжения имуществом, права третьих лиц, которые в совокупности или в отдельности могут представлять объект оценки.

4. Принципы оценки

10. Оценка имущества и имущественных прав проводится с соблюдением принципов полезности, замещения, ожидания, вклада (предельной продуктивности), спроса и предложения, соответствия, изменения, наиболее эффективного использования.

11. Принцип полезности базируется на том, что имущество имеет стоимость только при условии его полезности для собственника или пользователя. Под полезностью следует понимать способность имущества удовлетворять потребности собственника или пользователя на протяжении определенного времени.

Целью определения полезности во время оценки:

- может рассматриваться полезность имущества как отдельного объекта оценки и полезность отдельного имущества в составе объекта оценки как составная часть полезности объекта оценки в целом;

- учитывается актуальное на дату оценки состояние использования объекта оценки, которое может не отвечать его возможному наиболее эффективному использованию, а также случаи, когда отдельные объекты оценки становятся временно избыточными, используются для другой цели или не используются;

- прогнозируется возможное влияние социально-экономических и других факторов на изменение полезности объекта оценки;

- оцениваются затраты на улучшение объекта оценки с учетом влияния этих затрат на увеличение его рыночной стоимости.

12. Принцип замещения предусматривает учет поведения покупателей на рынке, которое состоит в том, что за приобретение имущества не платится сумма, больше минимальной цены имущества, аналогичного продаваемому на рынке. В соответствии с принципом замещения предполагается, что покупатель рассмотрит имеющиеся у него альтернативные варианты поведения и, имея достаточно времени на принятие решения, примет рациональное решение. Среди альтернативных вариантов поведения покупателя может быть покупка имущества со схожими свойствами, воспроизводство (создание) аналогичных объектов или вложение средств, обеспечивающее сопоставимый по своим характеристикам доход.

13. Принцип ожидания предусматривает, что стоимость объекта оценки определяется размером экономических выгод, которые ожидаются от владения, пользования, распоряжения им.

14. Принцип вклада предусматривает, что стоимость каждого элемента объекта оценки определяется вкладом этого элемента в общую стоимость имущества.

15. Принцип спроса и предложения предусматривает, что стоимость объекта оценки отражает соотношение предложения и спроса на подобное имущество. Соответственно этому принципу во время проведения оценки учитываются рыночные колебания цен на подобное имущество и прочие факторы, которые могут привести к изменениям в соотношении предложения и спроса на подобное имущество.

16. Принцип конкуренции предусматривает, что уровень цен на рынке поддерживается и устанавливается посредством постоянного соперничества и взаимодействия покупателей, продавцов, арендаторов и арендодателей, и других участников рынка.

17. Принцип изменения предусматривает, что социальные, экономические, политические, природные и другие факторы постоянно оказывают положительное или отрицательное влияние на стоимость объекта оценки, в связи с чем любая оценка действительна только на определенную дату.

18. Принцип наиболее эффективного использования предусматривает, что рыночная стоимость отражает такое использование имущества, которое приносит наибольший доход или прибыль. Под наиболее эффективным использованием понимается использование имущества, в результате которого стоимость объекта оценки является максимальной. При этом рассматриваются только те варианты использования имущества, которые являются физически возможными, юридически разрешенными и финансово обоснованными.

5. Виды стоимости

19. При проведении оценки используются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- потребительная стоимость;
- специальная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- страховая стоимость;
- утилизационная стоимость;
- стоимость замещения;
- остаточная стоимость замещения;
- стоимость воссоздания;
- восстановительная стоимость;
- залоговая стоимость;

- стоимость для целей налогообложения;
- справедливая стоимость.

20. Выбор вида стоимости зависит от цели, для которой проводится оценка имущества, особенностей имущества, а также условий задания на оценку. Выбор вида стоимости предусматривается при заключении договора на проведение оценки имущества.

21. В случае, если в нормативных правовых актах, договоре на проведение оценки имущества или в определении суда не указывается вид стоимости, который должен быть определен в результате оценки, определяется рыночная стоимость в порядке, установленном Налоговым кодексом Кыргызской Республики и Законом Кыргызской Республики "О бухгалтерском учете".

22. Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Рыночную стоимость следует понимать как стоимость имущества, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

Рыночная стоимость может соответствовать и не соответствовать понятию справедливой стоимости, которая используется в бухгалтерском учете. В тех случаях, когда отсутствует свидетельство рыночной стоимости в силу специализированного характера имущества и в силу того, что это имущество продается как часть действующего предприятия, справедливая стоимость выражается остаточной стоимостью замещения.

23. Каждый элемент определения рыночной стоимости имеет свои собственные понятийные рамки:

"расчетная денежная сумма..." относится к цене в денежном выражении (обычно в местной валюте), которую нужно заплатить за имущество в коммерческой рыночной сделке. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена и обоснованно достижимая на рынке на дату оценки в соответствии с определением рыночной стоимости. Это взаимовыгодная цена для продавца и покупателя. Это определение специально исключает увеличение или уменьшение рассчитываемой цены в силу специальных условий или обстоятельств, таких как нетипичное финансирование, обременение договоренности о продаже с обратной арендой, особые соображения или уступки, предоставляемые любому лицу, имеющему отношение к продаже;

"... на дату оценки..." требует, чтобы определенная рыночная стоимость относилась к конкретному моменту времени. Поскольку рынки и рыночные условия могут изменяться, то оцениваемая стоимость может оказаться неправильной или нецелесообразной на другой момент времени. Результат оценки будет отражать действительное состояние рынка и обстоятельств на действительную дату оценки, а не на предыдущую или будущую дату. Определение также предполагает одновременный обмен и выполнение договора

о продаже без каких-либо изменений в цене, которые иначе могли бы иметь место;

"... между готовым купить покупателем..." относится к тому, кто имеет мотивацию, но которого не принуждают к этому. Этот покупатель не заинтересован купить по любой цене. Этот покупатель является таким покупателем, который покупает с учетом рыночной стоимости и в соответствии с текущими рыночными прогнозами, которые возможно достоверно доказать и продемонстрировать. Предполагаемый покупатель не заплатит более высокую цену, чем та, которую требует рынок. Текущий владелец имущества включен в число тех, кто образует "рынок". Оценщик не должен делать нереалистичные предположения относительно рыночных условий или предполагать уровень рыночной стоимости выше того, который является обоснованно достижимым;

"... готовый продать продавец..." не является ни продавцом, который готов продать в силу своего слишком большого желания или принуждения по любой цене, ни продавцом, настроенным на получение цены, которая не может считаться обоснованной на текущем рынке. Готовый продать продавец имеет мотивацию продать недвижимость на рыночных условиях за лучшую, возможно достижимую цену, на (открытом) рынке после должного маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактические обстоятельства реального владельца не рассматриваются, так как "готовый продать продавец" является предполагаемым продавцом;

"... в коммерческой сделке..." подразумевает сделку между сторонами, не имеющими специальных или особых отношений друг с другом (например, контролирующие и подконтрольные компании или арендодатель и арендатор);

"... после должного маркетинга..." означает, что имущество будет выставлено на рынок в наиболее подходящей форме для того, чтобы осуществить его продажу за наилучшую, обоснованно достижимую цену в соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность периода экспозиции может варьироваться в соответствии с рыночными условиями, но она должна быть достаточной для привлечения к имуществу некоторого числа потенциальных покупателей. Период экспозиции имеет место до даты оценки;

"... во время которой стороны действовали компетентно, расчетливо..." предполагает, что и готовый купить покупатель, и готовый продать продавец достаточно информированы о сущности и характеристиках имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый действует в собственных интересах, компетентно и расчетливо, чтобы получить наилучшую цену соответственно их положениям в сделке. Расчетливость определяется отношением к состоянию рынка на дату оценки, а не отношением к выгодам в какое-то более позднее время. Необязательно являются нерасчетливыми действия продавца по продаже имущества на рынке с падающими ценами по цене, меньшей, чем прежние уровни цен на рынке. В таких случаях, как и в других ситуациях купли-продажи на рынке с меняющимися ценами, расчетливый покупатель и продавец будут действовать в соответствии с наиболее точной информацией о рынке, доступной на тот момент;

"... и без принуждения..." означает, что каждая сторона заинтересована в том, чтобы совершить сделку, но ни одну из сторон не заставляют или не принуждают против желания заключить ее.

24. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости, основаны на альтернативных (нерыночных) базах оценки, которые могут выражать либо нерыночный взгляд на полезность объекта, либо необычные и нерыночные условия сделки. Выбор нерыночного вида стоимости обосновывается в отчете об оценке имущества.

25. Потребительная стоимость - стоимость конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования. Она является безотносительной к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи на рынке.

26. Специальная стоимость - термин, относящийся к элементу стоимости объекта сверх его рыночной стоимости. Она представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать, скорее для определенного, потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т.е. речь идет о покупателе, имеющем особый интерес. Специальная стоимость может приписываться объекту имущества в связи с его уникальным местоположением, временной ситуацией при исключительных рыночных условиях или с надбавкой, которую готов заплатить покупатель, имеющий особый интерес. Специальная стоимость должна быть указана в отчете отдельно от рыночной стоимости.

27. Инвестиционная стоимость - стоимость, определенная с учетом конкретных условий, требований и цели инвестирования, интересов инвестора и инвестиционного проекта.

Это субъективное понятие соотносит конкретный объект имущества с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющими определенные цели и (или) критерии в отношении инвестирования.

28. Ликвидационная стоимость или стоимость при вынужденной продаже - денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи имущества в сроки, недостаточные для проведения должного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости.

29. Стоимость имущества для целей страхования - стоимость замещения или воссоздания имущества с учетом износа, который имел место на момент заключения страхового договора.

Страховая стоимость - стоимость имущества, предусматриваемая положениями страхового договора или полиса. Представляет собой денежную сумму, которая относится к части имущества, подверженной подобному риску, чтобы обезопасить владельца в случае ее утраты.

В зависимости от цели оценки стоимость для целей страхования может соответствовать:

- затратам, необходимым для замены, ремонта или перестройки (без расширения) застрахованного имущества, чтобы привести его практически в такое

же, но не лучшее состояние, чем то, в котором оно находилось будучи новым или на момент заключения договора;

- затратам, необходимым для замены, ремонта или перестройки (без расширения) застрахованного имущества, чтобы привести его практически в такое же, но не лучшее состояние, чем то, в котором оно находилось на момент нанесения ущерба, принимая во внимание его возраст, состояние и оставшийся срок полезного использования.

30. Утилизационная стоимость - стоимость, которую можно получить за объект оценки, исчерпавший полезность относительно своих первоначальных функций.

Утилизационная стоимость рассматривается как совокупность материалов, из которых изготовлен объект оценки для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования. Эта стоимость может выражаться как валовая или чистая (за вычетом затрат на реализацию).

31. Стоимость замещения - определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) другого объекта, равного по полезности оцениваемому объекту.

32. Остаточная стоимость замещения - затраты, исчисленные в текущих ценах на замещение объекта основными средствами аналогичным новым объектом, за вычетом суммы износа замещаемого объекта.

33. Стоимость воссоздания - определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки, с использованием того же проекта и аналогичных материалов.

34. Восстановительная стоимость - затраты, которые необходимы для замещения, текущего или капитального ремонта застрахованного объекта имущества с тем, чтобы привести его практически в такое же, но не лучшее состояние, чем то, в котором он находился будучи новым.

35. Залоговая стоимость имущества - стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

36. Оценочная стоимость (стоимость для целей налогообложения) - стоимость, рассчитываемая на основе определений, которые содержатся в соответствующих нормативных правовых актах, относящихся к налогообложению имущества.

В случаях, предусмотренных Налоговым кодексом Кыргызской Республики, определяется рыночная стоимость как база оценки для целей налогообложения.

37. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, а также международными стандартами оценки.

6. Подходы к оценке

38. Для проведения оценки имущества применяются следующие основные подходы:

- затратный;
- доходный;
- сравнительный.

39. Оценщик должен применить те подходы, которые наиболее полно отвечают установленной цели оценки и виду стоимости, характеру оцениваемого объекта, его положению на рынке и подтверждены достоверными исходными данными для проведения оценки.

40. Выбор или отказ от применения определенного подхода, связанный с его нецелесообразностью или отсутствием и/или недостоверностью необходимых сопоставимых данных об объекте оценки и другой информации, отдельно обосновывается в отчете об оценке имущества.

41. Затратный подход базируется на учете принципов полезности и замещения. Затратный подход предусматривает определение текущей стоимости затрат на воссоздание или замещение объекта оценки с дальнейшим корректированием их на сумму износа (обесценения).

42. Доходный подход базируется на определении текущей стоимости ожидаемых в будущем доходов. Ожидаемые будущие доходы определяются с учетом прогнозируемой в отрасли экономической ситуации.

43. Сравнительный подход базируется на учете принципов замещения, спроса и предложения. Сравнительный подход предусматривает анализ цен продажи и предложения подобного имущества с соответствующим корректированием отличий между объектами сравнения и объектом оценки.

7. Порядок проведения оценки имущества

44. До принятия обязательств по проведению оценки оценщик должен определить, обладает ли он достаточными знаниями, опытом и компетенцией для выполнения данного задания в соответствии с требованиями настоящих стандартов, Временных правил деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике, утвержденных постановлением Правительства Кыргызской Республики от 21 августа 2003 года № 537, и общепринятыми принципами оценки, либо до принятия задания сообщить клиенту обо всех подобных несоответствиях.

45. В случае невозможности получения данных, необходимых для качественного выполнения работы, оценщик должен отказаться от ее выполнения в течение трех рабочих дней и направить уведомление заказчику.

46. Оценка не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве.

47. Проведению оценки имущества предшествует подготовительный этап, на котором осуществляются:

- ознакомление с объектом оценки, характерными условиями сделки, для заключения которой проводится оценка;

- определение цели и предполагаемого использования результатов оценки, вида стоимости, а также операции по сбору данных, ограничивающих условий и фактической даты оценки;

- представление заказчику предложений относительно существенных условий договора на проведение оценки.

48. Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки в соответствии с заданием на оценку;

- обследование объекта оценки, сбор и обработка исходных данных и другой информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой (юридической, финансовой, технической и т.п.) информации, связанной с объектом оценки;

- идентификация объекта оценки и связанных с ним прав, анализ возможных ограничений и предостережений, которые могут сопровождать процедуру проведения оценки и использование ее результатов;

- выбор и обоснование подходов, методов и оценочных процедур, которые наиболее полно отвечают цели оценки и избранному виду стоимости, определенным в договоре на проведение оценки, и их применение;

- согласование (сравнение) результатов оценки, полученных с применением разных подходов, и формирование заключения о стоимости объекта оценки на дату оценки, расчет стоимости объекта оценки производится в национальной валюте;

- составление и передача отчета об оценке имущества.

49. Оценщик на основе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки обосновывает выбор применяемых подходов и методов оценки.

50. Если для качественного выполнения работ по оценке необходимо решение технических, финансовых, юридических и других узкопрофильных вопросов, в которых оценщик/оценочная организация не имеет достаточного уровня компетенции (в штате отсутствует такой специалист), необходимо получить консультации специалистов соответствующего профиля и уровня квалификации.

В случае, когда для выполнения задания по оценке требуется внешнее содействие, оценщик/оценочная организация должны получить согласие заказчика, а также отразить в своем отчете степень участия привлекаемых специалистов.

В этом случае оценщик/оценочная организация несет ответственность за действия и (или) бездействие привлекаемых специалистов, как за свои собственные.

51. Отчет об оценке должен содержать ясное и точное описание рамок задания, цель и предполагаемое использование оценки, объяснять любые

допущения и ограничительные условия, которые непосредственно оказали влияние на окончательное значение стоимости. В отчете отражается объяснение аналитических процедур, используемых в процессе оценки.

52. Собранные оценщиком исходные данные и другая информация должны отражаться в отчете об оценке имущества со ссылкой на источник их получения и в приложениях к нему с обеспечением режима конфиденциальности в соответствии с условиями договора на проведение оценки имущества и с соблюдением требований законодательства Кыргызской Республики.

53. По требованию заказчика оценки имущества, органов государственной власти и местного самоуправления (в пределах их компетенции), судов, а также по собственной инициативе оценщика, может осуществляться рецензирование отчета об оценке имущества для установления соответствия проверяемого отчета об оценке со стандартом требований к содержанию и оформлению отчета об оценке.

54. В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, оценка может быть проведена другим оценщиком (повторная оценка), для проведения на текущую дату оценки объекта имущества в установленном настоящим стандартом порядке."

Приложение 2

"Утвержден
постановлением
Правительства Кыргызской
Республики
от 3 апреля 2006 года №
217

СТАНДАРТ оценки бизнеса

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт определяет понятия, терминологию в области оценки бизнеса, методологию и порядок проведения оценки.

2. Настоящий стандарт является обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике при определении вида стоимости, объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки и распространяется на оценку:

- действующего предприятия как хозяйствующего субъекта;
- активов и обязательств, находящихся в собственности или присущих субъекту;

- долей в капитале.

3. Термины и определения, используемые в настоящем стандарте:

Активный рынок - рынок, на котором выполняются все нижеуказанные условия:

- объекты сделок на рынке являются однородными;

- в любой момент времени можно найти желающих совершить сделку покупателей и продавцов;

- информация о ценах является общедоступной.

Балансовая прибыль - разница между валовой выручкой и издержками производства, до вычета расходов по уплате налога.

Балансовая стоимость:

- в отношении активов - капитализированные затраты на создание/приобретение данного актива за вычетом накопленной амортизации, истощения и погашения, как это представлено в бухгалтерских книгах хозяйствующего субъекта;

- в отношении бизнеса - разница между суммарными активами (за вычетом амортизации) и суммарными обязательствами бизнеса - так, как они показаны в балансе хозяйствующего субъекта.

Валовая прибыль - разница между валовой выручкой и себестоимостью реализации.

Действующее предприятие - предприятие, функционирующее в данный момент времени.

Дивидендный доход - сумма ежегодного дивиденда в процентном выражении от текущей цены акции.

Доходный подход - общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость бизнеса определяется текущей стоимостью ожидаемых в будущем доходов.

Затратный подход (подход на основе чистых активов) - общий способ определения стоимости активов предприятия и/или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных непосредственно на исчислении рыночной стоимости на текущую/дату оценки активов предприятия за вычетом обязательств.

Инвестированный капитал - сумма долга и собственного капитала в бизнесе на долгосрочной основе.

Капитал - доля в активах компании, остающаяся после вычета всех обязательств. Представляется в виде отдельных статей: внесенный собственниками капитал (для акционерных обществ: простые и привилегированные акции), прочий капитал, нераспределенная прибыль, резервы и т.д.

Капитализация (в оценке бизнеса):

- конверсия дохода в стоимость;

- структура капитала бизнеса;
- признание затрат как капитального актива, а не как расходов за период.

Контроль - полномочия по осуществлению управления предприятием и определению его политики.

Коэффициент капитализации - процентная ставка, используемая для приведения дохода/прибыли предприятия к стоимости.

Оставшийся срок экономической жизни - период от даты оценки и до окончания экономической жизни объекта.

Скидка на низкую ликвидность - сумма или процент, вычитаемые из стоимости пакета акций для отражения его низкой ликвидности.

Скорректированная балансовая стоимость - величина балансовой стоимости, которая получается после того, как одна или несколько статей активов или обязательств изменяются по сравнению с соответствующими записями в бухгалтерских книгах.

Собственный капитал предприятия (показатель устойчивости предприятия) - разница между активами и обязательствами предприятия; состоит из стоимости обыкновенных акций, резервов и нераспределенной прибыли (при продаже предприятия по собственному капиталу предприятия оценивается его деловая репутация); соответствует содержанию первого раздела пассива баланса предприятия.

Собственный оборотный капитал - разница между текущими (оборотными) активами и текущими (оборотными) обязательствами.

Сравнительный подход - общий способ определения стоимости предприятия или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных на сравнении стоимости пакета акций или всего предприятия со стоимостью аналогичного предприятия, проданного в целом виде или в виде пакета акций.

Чистая прибыль - прибыль, остающаяся после уплаты налогов, других обязательных платежей (например, платежей по займам). Чистая прибыль используется на формирование различных фондов и резервов предприятия, а также на выплату дивидендов по акциям.

Чистые активы - суммарные активы минус суммарные обязательства.

Чистый денежный поток - сумма денежных средств, которая остается после того, как удовлетворены все потребности бизнеса в денежных средствах в данном операционном периоде. Чистый денежный поток рассматривается как денежные средства, которые можно направить на пополнение собственного или инвестируемого капитала.

Экономический срок жизни - период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

2. Порядок и методология стандартов оценки бизнеса

4. При оценке стоимости бизнеса применяются следующие методы:

- затратный подход;

- сравнительный подход;
- доходный подход.

При наличии рыночной, технической и другой информации, для оценки применяются все три подхода.

Невозможность применения какого-либо из подходов должна быть обоснована в отчете об оценке.

5. Затратный подход.

Суть затратного подхода состоит в вычитании чистой суммы скорректированных обязательств из суммы скорректированных активов для получения скорректированной чистой стоимости. При реализации затратного подхода балансовый отчет, составленный на базе первоначальных (исторических) затрат, заменяется балансовым отчетом, в котором все активы, материальные и нематериальные, и все обязательства представлены по их рыночной стоимости.

Затратный подход редко применяется для оценки бизнеса, за исключением случаев, когда бизнес находится на начальной или на ранней стадии развития, когда его прибыль и/или денежный поток не могут быть достоверно определены, либо для убыточных предприятий, при этом доступна адекватная рыночная информация в отношении активов и обязательств бизнеса.

Если оценка проводится исходя из предположения, что предприятие подлежит ликвидации, необходимо оценить активы по их рыночной стоимости и вычесть из этой стоимости рыночную стоимость обязательств и любые затраты по ликвидации активов.

6. Сравнительный подход.

При сравнительном подходе проводится сравнение рассматриваемого бизнеса с аналогичными бизнесами, долями в бизнесе или ценными бумагами, с которыми совершались сделки на открытом рынке. Прошлые сделки или предложения в отношении любой составляющей бизнеса также могут быть ориентирами стоимости.

При сравнительном подходе расчеты производятся на основе сравнения с аналогичными бизнесами, схожими по основным показателям хозяйственной деятельности.

При проведении сравнительной оценки бизнеса используются финансово-экономические расчеты хозяйственной деятельности субъекта компании-аналога. К элементам сравнения относятся:

- сходство с оцениваемым бизнесом с точки зрения качественных и количественных характеристик;
- объем и возможности проверки данных по аналогичному бизнесу;
- условия сделок с аналогичными бизнесами (отражает ли цена сопоставимого бизнеса условия независимой коммерческой сделки).

Сравнительный анализ финансово-экономических показателей необходимо производить по сходству и различию между компаниями-аналогами и оцениваемым бизнесом.

На основании анализа публичных компаний или фактических сделок рассчитываются коэффициенты оценки (мультипликаторы), путем деления цены на какой-либо показатель дохода или чистых активов. При расчете и выборе таких отношений необходимо обращать внимание на следующие моменты:

- мультипликатор должен давать информацию о стоимости бизнеса;
- может потребоваться введение корректировок для того, чтобы сделать мультипликатор приемлемым для оцениваемого бизнеса. В качестве примера можно привести корректировки на различия в уровне риска и ожиданиях в отношении сопоставимого и оцениваемого бизнеса;
- также могут потребоваться корректировки на различия между оцениваемой долей и долями в бизнесах-аналогах в отношении уровня контроля, ликвидности или размера пакета.

Если в качестве ориентира для оценки используются данные предыдущих сделок с оцениваемым бизнесом, должны вноситься корректировки с учетом фактора времени, а также изменения обстоятельств в экономике, отрасли и бизнесе.

Рыночные цены публично торгуемых акций или долей участия, цены приобретения долей участия или бизнесов, осуществляющих такой или смежный вид деятельности, могут также использоваться для проверки значения стоимости бизнеса, полученной в рамках применения того или иного подхода к оценке.

7. Доходный подход.

Для получения стоимости с применением доходного подхода используются различные методы. Наиболее распространенными методами являются капитализация дохода и дисконтирование денежного потока или дивидендов. Полученная стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, собственного оборотного капитала, нематериальных активов.

Метод капитализации дохода предусматривает установление стоимости бизнеса, доли в собственности на бизнес или ценной бумаги путем деления постоянного денежного потока на ставку капитализации.

Дисконтирование денежного потока и (или) дивидендов устанавливает стоимость бизнеса, доли в собственности на бизнес или ценной бумаги путем дисконтирования денежного потока, рассчитанного для каждого из нескольких будущих периодов.

Доходы и денежные потоки могут измеряться на различной основе. Доходы или денежные потоки могут быть рассчитаны до уплаты налогов или после уплаты налогов, в реальном и номинальном выражении. Применяемая ставка капитализации или дисконтирования должна соответствовать используемой базе доходов или денежных потоков.

Доходный подход требует, чтобы в случае капитализации прибыли или денежного потока рассчитывался коэффициент капитализации, а при дисконтировании денежных потоков - ставка дисконтирования. При расчете соответствующих ставок следует учитывать такие факторы, как уровень процентных ставок, уровень ставок доходности на аналогичные инвестиции,

ожидаемый участниками рынка, а также риск, связанный с ожидаемым потоком выгод.

Ожидаемый доход или выгоды приводятся к стоимости посредством расчетов, учитывающих ожидаемый рост и время получения выгод, риск, связанный с потоком выгод, стоимость денег в зависимости от времени, структуру капитала и прошлые результаты бизнеса, а также отраслевые и общеэкономические факторы.

При оценке стоимости предприятия (бизнеса) необходимо учитывать избыточные активы, т.е. активы, не занятые в операционной деятельности.

3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности и корректировки

8. При применении доходного подхода часто используется ретроспективная финансовая отчетность экономического субъекта как основа для расчета будущих доходов или денежных потоков бизнеса. Выявление исторических тенденций на основе анализа финансовых коэффициентов позволяет получить необходимую информацию для того, чтобы оценить риски, связанные с осуществлением деятельности в рамках данной отрасли, и перспективы функционирования бизнеса в будущем.

9. Для оценки бизнеса необходимо провести анализ финансовой отчетности за прошлые периоды. Анализ финансово-хозяйственной деятельности оцениваемого предприятия преследует цели:

- понимание связей, существующих между показателями отчета о прибылях и убытках, и баланса, в том числе тенденций изменения во времени, для того, чтобы оценить риск, присущий операциям данного бизнеса, и перспективы относительно результатов будущей деятельности;

- сравнение с аналогичным бизнесом, чтобы оценить параметры риска и стоимости;

- корректировка данных отчетов за прошлые периоды для оценки экономических возможностей и перспектив бизнеса.

10. Анализ финансово-хозяйственной деятельности может осуществляться:

- в денежных показателях, используется для установления тенденций изменения во времени показателей по счетам доходов и расходов, и связей между ними, относящихся к доле бизнеса;

- в процентах (проценты к объему продаж в отчете о прибылях и убытках, и проценты к суммарным активам для позиций баланса), используется для сравнения тенденций изменения соотношений (между общим объемом поступлений и показателями расходов или между показателями по счетам баланса) для рассматриваемого бизнеса во времени, а также со сходными с ним бизнесами;

- соответствующие финансовые соотношения (коэффициенты) используются с целью сопоставления относительного риска рассматриваемого бизнеса для различных периодов времени, а также со сходными с ним бизнесами.

11. Целесообразность введения корректировок отчетности для отражения различий между фактическими ретроспективными денежными потоками и теми потоками, которые были бы получены покупателем доли участия в бизнесе на дату оценки. Примеры корректировок включают:

- корректировка доходов и расходов до обоснованного уровня, который отражает ожидания о продолжении деятельности;

- представление финансовых данных по оцениваемому бизнесу и бизнесам-аналогам на согласованной основе;

- корректировка зависимых сделок до рыночного уровня;

- корректировка затрат на труд или активов, которые были арендованы или иным образом получены у связанных сторон, с целью отражения рыночных цен или ставок;

- исключение влияния единовременных событий на ретроспективные доходы и расходы. Примеры единовременных событий включают убытки от забастовки, запуска нового завода или погодных явлений. Тем не менее, прогнозируемые денежные потоки должны отражать любые единовременные доходы и расходы, которые можно будет ожидать на достаточных основаниях, а прошлые события могут свидетельствовать о повторении подобных событий в будущем;

- корректировка бухгалтерской амортизации и налоговой базы до уровня, характерного для предприятий-аналогов;

- корректировка с учетом различий учета запасов в целях обеспечения большей сопоставимости с предприятиями-аналогами, учет в которых может вестись на другой основе, или в целях более точного отражения экономической реальности.

4. Факторы, влияющие на стоимость бизнеса

12. Права собственности, привилегии или условия, связанные с долей в собственности, корпоративной формой партнерства или индивидуальностью хозяйствующего субъекта, установленные и удостоверенные в юридических документах в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики.

Документы могут содержать ограничения на передачу доли, положения, регулирующие базу оценки, которая должна быть принята в случае передачи доли.

13. Сущность бизнеса и история бизнеса. Поскольку стоимость определяется возможностями извлечения выгоды от будущей собственности, история представляет ценность, так как она может дать ориентир для ожиданий относительно бизнеса в будущем.

14. Экономические перспективы, которые могут повлиять на рассматриваемый бизнес, политические перспективы и государственная политика.

15. Состояние и перспективы конкретной отрасли, которые могут оказать влияние на рассматриваемый бизнес.

16. Активы, обязательства, собственный капитал и финансовое состояние данного бизнеса.

17. Наличие (отсутствие) прибыли и дивидендов.
18. Наличие (отсутствие) нематериальных активов.
19. Предыдущие сделки с рассматриваемыми долями в бизнесе, являющимися предметом оценки.
20. Рыночные цены открыто продаваемых акций или долей в партнерстве, либо цены приобретения долей в бизнесе или бизнесов схожего направления.
21. Относительный размер доли в бизнесе, подлежащей оценке.
22. Прочие рыночные данные, т.е. ставки отдачи (доходности) по альтернативным вариантам инвестиций, преимущества от наличия контроля или ущерб в силу недостаточной ликвидности и т.п.
23. Вся прочая информация, которая имеет отношение к оценке бизнеса.

5. Требования к заданию на оценку

24. Задание на оценку обязательно должно содержать:
 - идентификацию бизнеса, доли собственности в бизнесе, подлежащих оценке;
 - описание прав, ограничений, исключений, а также тип оцениваемых акций или долей;
 - предполагаемое использование заказчиком результатов оценки и отчета;
 - вид определяемой стоимости оцениваемого бизнеса;
 - дату оценки, по состоянию на которую производится сбор и анализ исходных данных и определяется стоимость оцениваемого бизнеса;
 - требования к представлению результатов (точное значение, интервал значений, валюта и пр.).
25. В задании на оценку должны быть отражены особые допущения, при которых будет проведена оценка. Типичными допущениями или специальными допущениями, которые, возможно, потребуется отразить в задании на оценку при оценке бизнеса или прав на него, являются:
 - допущение, которое раскрывает намерение владельца оставшейся доли в части ее продажи или сохранения;
 - допущение, которое предусматривает исключение из расчетов части активов или обязательств, принадлежащих бизнесу.
26. В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, оценка может быть проведена другим оценщиком (повторная оценка), для проведения на текущую дату оценки объекта имущества в установленном настоящим стандартом порядке."

Приложение 3

"Утвержден

СТАНДАРТ **оценки недвижимого имущества**

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт определяет понятия, терминологию в области оценки недвижимого имущества, методологию и порядок проведения оценки.

2. Настоящий стандарт является обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике при определении стоимости недвижимого имущества и распространяется на оценку:

- земельных участков;
- зданий и сооружений, их отдельных частей и пристроек, в том числе обеспечивающего их функционирование инженерного оборудования;
- объектов незавершенного строительства;
- многолетних насаждений.

3. Термины и определения:

Застройщик - физическое или юридическое лицо, которому в установленном порядке предоставлен земельный участок под строительство либо осуществляющее строительство или реконструкцию объекта недвижимого имущества.

Капитализация дохода - перевод ожидаемого в будущем постоянного по величине дохода в текущую стоимость с применением ставки капитализации, является частным случаем дисконтирования денежных потоков.

Косвенные затраты - затраты, связанные с созданием (реконструкцией, ремонтом) улучшений земельных участков, которые невозможно отнести к каким-либо конкретным их элементам (например, платежи по страховкам, проценты по кредитам, налоги, затраты на рекламу, привлечение консультантов).

Недвижимость с ограниченным рынком - недвижимость, которая из-за своих характеристик или особых условий рынка и/или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекает относительно небольшое число потенциальных инвесторов (покупателей).

Неспециализированная недвижимость - недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая покупается, продается или арендуется на открытом рынке.

Норма доходности (прибыли) - отношение дохода (прибыли) к исходному капиталу.

Объекты, незавершенные строительством - объекты, на которых строительные работы начаты, но еще не завершены, и/или по которым в установленном порядке не оформлены документы о приеме в эксплуатацию.

Стоимость замещения (объекта недвижимости) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом всех видов износа и рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании (прав, связанных с земельным участком).

Отложенный текущий ремонт - необходимые ремонтные работы, которые не были произведены.

Подобный объект (недвижимого имущества) - объект, идентичный или схожий с оцениваемым по своим физическим, техническим и экономическим характеристикам и имеющий аналогичное использование.

Подрядчик - лицо, выполняющее работы по созданию (реконструкции, ремонту) улучшений земельных участков.

Прибыль застройщика - наиболее вероятная сумма вознаграждения, которая может мотивировать застройщика к реализации проекта.

Прямые затраты - затраты, непосредственно связанные с созданием отдельных элементов и всего улучшения, присутствующие в обязательном порядке при создании (реконструкции, ремонте) улучшений (затраты на материалы, зарплату, механизмы, транспорт, проектно-изыскательские работы, получение разрешений на возведение, контроль качества работ и т.д.), включая накладные расходы и прибыль подрядчика.

Рыночная стоимость земли при существующем использовании - сумма, рассчитанная при допущении незанятости и продолжении существующего использования земельного участка, за которую его следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой стороны не подвергаясь принуждению, могли компетентно рассчитать и соблюсти свои интересы. В данном случае понимается рыночная стоимость, рассчитанная без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли или продажи.

Специализированное недвижимое имущество - недвижимое имущество, которое в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования, и которое редко продается на открытом рынке, кроме случаев продажи его в качестве части предприятия.

Улучшения земельного участка - любые инженерные конструкции, здания, сооружения, сети и системы, мелиоративные, ландшафтные комплексы, созданные в результате хозяйственной деятельности и других работ, неразрывно связанных с землей. Улучшения земельного участка включают все принадлежащие ему конструктивные элементы и детали, инженерные сети и оборудование на нем, необходимые для выполнения улучшения его основных функций (строительные конструкции, изделия и элементы, инженерные сети отопления, электроснабжения, водоснабжения и другие, также инженерное оборудование на них - лифты, насосы, вентиляторы, кондиционеры, тепловые

обогреватели, электрические щиты, осветительная и сантехническая арматура и другие).

2. Подходы к оценке

4. При оценке недвижимого имущества используются следующие подходы:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

При наличии рыночной, технической и другой информации, для оценки применяются все три подхода.

Невозможность применения какого-либо из подходов должна быть обоснована в отчете об оценке.

5. Затратный подход.

Затратный подход основан на предположении, что приемлемой основой для определения стоимости имущества являются затраты на воссоздание (или замещение) земельных улучшений (с учетом совокупного износа) и на приобретение земельного участка. При определении стоимости воссоздания (замещения) недвижимого имущества должны быть учтены все прямые и косвенные затраты.

Затратный подход применяется, когда не имеется свидетельств цен сделок по подобным объектам или отсутствует возможность идентифицировать фактические или условные денежные потоки, которые могли бы быть полученными владельцем соответствующего права. В основном используется для оценки специализированных объектов имущества, т.е. таких объектов имущества, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе, как путем продажи бизнеса или организации, частью которой они являются.

В общем случае стоимость недвижимого имущества, определяемая затратным подходом, должна содержать две составляющие:

- стоимость земельного участка;
- стоимость воссоздания (или замещения) улучшений земельных участков.

Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом предусматривает:

- расчет стоимости земельного участка при его существующем или наиболее эффективном использовании;

- расчет стоимости воспроизводства (воссоздания или замещения) улучшений земельных участков с учетом всех прямых и косвенных затрат, прибыли застройщика;

- расчет величины совокупного износа улучшений;

- расчет стоимости недвижимого имущества (как суммы стоимости земельного участка и стоимости улучшений земельных участков с учетом совокупного износа и прибыли застройщика).

Расчет стоимости земельного участка выполняется сравнительным или доходным подходом. Затратный подход не имеет самостоятельного значения для оценки земельных участков.

При оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего земельный участок и улучшения, на нем расположенные, должна быть отдельно рассмотрена оценка стоимости земельного участка как условно свободного при его наилучшем использовании и оценка при существующем использовании. Данный анализ позволит определить наиболее эффективное использование всего объекта недвижимости.

Расчет стоимости восстановления (или замещения) улучшений может быть основан на использовании:

- укрупненных показателей стоимости;
- сметных расчетов затрат по восстановлению (или замещению) улучшений;
- сведений о ценах на работы и услуги по возведению аналогичных объектов;
- сведений о сделках с аналогичными объектами и прочей рыночной информации.

Для выполнения расчетов восстановления (или замещения) улучшений не требуется разработки проектно-сметной документации, соответствующей уровню, необходимому для выполнения строительно-монтажных работ.

Совокупный износ в оценке недвижимого имущества рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости улучшений, безотносительно к ретроспективным затратам, и определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине. При определении величины совокупного износа должно быть учтено влияние различных факторов.

Различают три вида износа недвижимого имущества:

- физический износ - износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т.п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества;

- функциональное или техническое устаревание - частичная утрата имуществом потребительной стоимости в связи с несоответствием технических, конструктивных решений современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

- экономическое или внешнее устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешних факторов (политических, экономических, экологических и т.д.).

Определение стоимости восстановления (или замещения) улучшений проводится в случаях изменения конструктивного исполнения и/или применяемых материалов, изменения технических параметров или технических дефектов объекта оценки.

Оценка специализированного недвижимого имущества, а также недвижимого имущества с ограниченным рынком в условиях отсутствия рыночной информации должна основываться на определении для улучшений стоимости замещения, а

также учитывать условия проведения сделки. При этом земельный участок условно рассматривается как свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

Дополнительное обесценение, связанное с использованием земли, определяется как разница между рыночной стоимостью участка при его наиболее эффективном использовании и стоимостью при существующем использовании.

6. Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на сравнении характеристик и свойств подобных объектов и основывается на принципе замещения: потенциальный покупатель с рациональным подходом не заплатит за объект больше стоимости такого же по потребительным свойствам объекта (недвижимого имущества) на рынке.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества рыночной информации о сделках и ценах предложений к продаже подобных объектов.

Общий порядок определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом предусматривает:

- сбор и анализ рыночной информации, выявление подобных объектов;
- определение элементов сравнения;
- расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества путем внесения поправок (корректировок) к стоимости подобных объектов.

Сбор рыночной информации должен основываться на удовлетворении требования соответствия (максимального сходства) оцениваемого и подобных объектов по основным условиям сделок, физическим, техническим и прочим характеристикам (параметрам) и элементам, которые оказывают существенное влияние на формирование и изменение цен на недвижимое имущество.

К основным, наиболее часто применяющимся, элементам сравнения относятся:

- состав передаваемых прав, ограничения (обременения) этих прав;
- условия проведения и финансирования сделок;
- время (дата) проведения сделок;
- месторасположение;
- физические и технические характеристики;
- экономические показатели;
- характер использования;
- и также компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Вносимые поправки (корректировки) могут быть в абсолютной и относительной (в процентах, долях) величинах.

Для оценки одного и того же объекта одновременно может быть проведено сравнение по нескольким характеристикам и показателям.

Окончательное решение о величине стоимости оцениваемого недвижимого имущества, определенной сравнительным подходом, принимается на основании

анализа полученных скорректированных цен сделок (или предложений) на подобные объекты.

7. Доходный подход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания и рассматривает стоимость как дисконтированную (приведенную к текущему моменту) величину ожидаемых в будущем доходов (выгодах) от эксплуатации оцениваемого недвижимого имущества.

Источником ожидаемых будущих доходов, генерируемых объектом недвижимости, могут быть:

- доход от операционной (эксплуатационной) деятельности;
- доход от продажи (реверсии) недвижимого имущества.

Общий порядок определения стоимости доходным подходом предусматривает:

- анализ сведений о доходах и расходах за предшествующие дате оценки периоды, присущих оцениваемому недвижимому имуществу, и выявление тенденций его развития;

- исследование рынка и анализ рыночной информации по сделкам и эксплуатации подобных объектов с целью сопоставления и использования полученных результатов при прогнозировании будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;

- расчет ожидаемых (прогнозируемых) будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;

- дисконтирование (капитализация) ожидаемых будущих доходов (денежных потоков) в текущую стоимость недвижимого имущества.

Ожидаемые в будущем доходы прогнозируются оценщиком на основании анализа рыночной информации о динамике цен, арендных ставок, уровне эксплуатационных расходов подобных объектов, а также рыночных ставок доходности альтернативных инвестиций (сопоставимых по уровню риска).

При этом необходимо учесть потери полезных свойств (снижение стоимости) за счет роста совокупного износа оцениваемого недвижимого имущества за прогнозируемый (ожидаемый) период владения либо учесть расходы на воссоздание в денежных потоках или ставке дисконтирования (капитализации).

Доход от операционной (эксплуатационной) деятельности учитывается в расчетах как текущая стоимость прогнозируемого (ожидаемого) в будущем чистого годового операционного дохода (или денежного потока), определяемого разницей между ожидаемыми действительными валовым доходом и расходами, связанного с эксплуатацией объекта (оказанием услуг). Доходы и расходы, связанные с ведением бизнеса собственника или арендатора при оценке недвижимости, не включаются в расчет.

Доход от продажи (реверсии) определяется как текущая стоимость ожидаемой в будущем (на конец прогнозного периода) продажи оцениваемого недвижимого имущества или капитализированного стабильного денежного потока в постпрогнозный период.

Дисконтирование чистого годового операционного дохода (и/или денежного потока) предполагает пересчет его каждой будущей величины (в течение срока прогнозного периода) в настоящую стоимость по норме доходности (отдачи), соответствующей риску инвестиций в оцениваемое недвижимое имущество.

Частным случаем дисконтирования является прямая капитализация чистого годового операционного дохода (и/или денежного потока), при которой денежные поступления (или выбытия) представляют не ограниченные во времени постоянные платежи.

Величина ожидаемых (прогнозируемых) будущих доходов должна соответствовать требуемой норме доходности на инвестированный в оцениваемое недвижимое имущество капитал с учетом рисков.

Требуемая норма доходности рассчитывается на основе анализа рыночной информации о доходности альтернативных вложений, экспертной оценки рисков инвестирования и др. (в зависимости от наличия исходной информации, особенностей объекта и целей проведения оценки). В отдельных случаях требуемая норма доходности может быть обусловлена заданием на оценку или видом определяемой стоимости (инвестиционная стоимость).

3. Анализ наилучшего использования

8. Наиболее эффективное использование - вероятное использование имущества, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

9. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимого имущества.

10. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

11. Анализ наиболее эффективного использования может проводиться в отношении отдельных составных частей объекта оценки (условно свободного земельного участка, отдельных зданий имущественного комплекса и др.).

12. Подобные объекты при оценке рыночной стоимости должны выбираться в соответствии с наиболее эффективным использованием объекта оценки.

4. Требования к заданию на оценку

13. Задание на оценку должно содержать:

- идентификацию оцениваемого недвижимого имущества;
- идентификацию оцениваемых прав;
- предполагаемое использование заказчиком результатов оценки и отчета;
- вид определяемой стоимости оцениваемого недвижимого имущества;
- дату оценки, по состоянию на которую определяется стоимость оцениваемого недвижимого имущества;

- особые допущения и специальные условия, с учетом которых проводится оценка (например, о физическом или юридическом статусе объекта).

14. В задание на оценку в дополнение к определяемой стоимости могут быть включены следующие расчетные величины (в национальной валюте):

- рыночная арендная плата;
- полные затраты на воссоздание;
- затраты на устранение загрязнений или рекультивацию.

5. Особые случаи оценки недвижимого имущества

15. Поврежденное недвижимое имущество.

Величина оценки поврежденного недвижимого имущества должна соответствовать стоимости воссоздания недвижимого имущества с учетом затрат на восстановление. В случае полного разрушения или невозможности восстановления, сумма оценки должна определяться как для свободного участка земли с учетом расходов по его расчистке и освобождению от деталей прежних строений.

16. Земельные участки с истощимыми активами.

К данному типу недвижимого имущества относятся земли с полезными ископаемыми, свалки отходов, места захоронения и др., которые имеют определенный (ограниченный) срок жизни для их существующего использования.

Эксплуатация истощимого недвижимого имущества постепенно уменьшает стоимость земли до такой степени, когда она не может больше использоваться с экономической выгодой для существующей или предполагаемой цели и переходит в стоимость, которая является остаточной для текущего или наиболее эффективного использования.

На конец периода использования (прогнозного) должна быть определена остаточная стоимость замещения для разрешенного альтернативного будущего использования такого типа недвижимого имущества.

Стоимость замещения в конце периода потребления истощимых активов рассчитывается с учетом потенциальных затрат, связанных с планированием, экологическими требованиями либо коммерческими соображениями по улучшению, восстановлению или перепланировке оцениваемой недвижимости.

17. Объекты, незавершенные строительством.

Стоимость объекта оценки (недвижимого имущества), незавершенного строительством, может быть определена с использованием затратного подхода на базе остаточной стоимости замещения, учитывающей затраты на воссоздание оцениваемого недвижимого имущества и величину совокупного износа.

Стоимость объекта, незавершенного строительством, может быть также определена с использованием доходного подхода, на основе дисконтированного денежного потока, учитывающего затраты на завершение строительства и доходы от дальнейшей продажи или доходного использования законченного строительством объекта.

18. Недвижимое имущество, оцениваемое в составе действующего предприятия.

Оценка недвижимого имущества в составе действующего предприятия может быть произведена при условии продолжающегося использования или в составе действующего предприятия.

В таком случае оценка проводится без анализа наилучшего использования, в предположении сохранения его назначения и условий его текущей эксплуатации.

19. Оценка недвижимого имущества при прекращении прав на земельный участок.

При истечении срока договора (акта) и одновременном прекращении права пользования (владения) земельным участком оценка улучшений земельных участков производится по утилизационной стоимости, если иное не предусмотрено в документах на землепользование соответствующим участком.

20. В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, оценка может быть проведена другим оценщиком (повторная оценка), для проведения на текущую дату оценки объекта имущества в установленном настоящим стандартом порядке."

Приложение 4

"Утвержден
постановлением
Правительства Кыргызской
Республики
от 3 апреля 2006 года №
217

СТАНДАРТ **оценки движимого имущества**

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт определяет понятия, терминологию в области оценки движимого имущества, методологию и порядок проведения оценки.

2. Настоящий стандарт является обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике при определении вида стоимости, объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки и распространяется на оценку:

- движимого имущества в материальной форме;
- транспортных средств;
- машин и оборудования.

2. Подходы к оценке

3. При оценке стоимости движимого имущества применяются следующие подходы:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

При наличии рыночной, технической и другой информации, для оценки применяются все три подхода.

Невозможность применения какого-либо из подходов должна быть обоснована в отчете об оценке.

4. Затратный подход.

Затратный подход основан на определении остаточной стоимости замещения как разницы между стоимостью воссоздания точной копии или равноценной замены (стоимости замещения) объекта оценки как нового, в текущих ценах (на дату оценки) и потерей стоимости объекта в связи с присущим ему совокупным износом.

Главным элементом при определении стоимости объекта методами затратного подхода являются затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта.

При определении стоимости объекта как установленного, задействованного в производственном процессе, стоимость воссоздания (замещения) определяют с учетом всех затрат на приобретение, транспортировку и установку (монтаж и пуско-наладочные работы) объекта.

При определении стоимости не установленного, не задействованного в производственном процессе объекта в состав стоимости воссоздания (замещения) входят отпускная цена завода-изготовителя и транспортные расходы по доставке объекта к месту назначения, а также все пошлины и акцизы.

При неполной комплектации объекта оценки (отсутствии отдельных узлов, агрегатов, приспособлений и др.) стоимость недостающих элементов необходимо исключить из стоимости воссоздания (замещения) комплектного объекта.

Совокупный износ учитывает снижение стоимости объекта в связи с воздействием различных факторов. Причины износа могут относиться либо к самому объекту, либо к ближайшему окружению этого объекта (появление более совершенных и конкурентоспособных аналогов, появление новых технологий или изменения в технологической цепочке, в которую включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту, т.е. внешних по отношению к нему. Основными факторами обесценения объектов движимого имущества являются физический, функциональный и экономический износы.

При расчете физического износа необходимо учитывать срок службы, произведенные ремонты, техническое состояние узлов и агрегатов оцениваемого объекта, а также техническую возможность и экономическую целесообразность восстановления утраченных потребительских свойств.

Функциональный износ является результатом технологических изменений, появления новых конструкций и материалов, невозможности оптимально использовать объект из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса и др.

Экономический (внешний) износ связан с недогрузкой объекта вследствие объективных экономических причин, ограничений, накладываемых на использование отдельных видов оборудования, других факторов внешней среды, снижающих инвестиционную привлекательность объекта.

5. Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на сравнении характеристик и свойств подобных объектов и основывается на принципе замещения: потенциальный покупатель с рациональным подходом не заплатит за объект больше стоимости такого же по потребительным свойствам объекта на рынке.

Сравнительный подход применяется при наличии достоверной рыночной информации о продажах и предложении подобных объектов.

Сбор рыночной информации должен основываться на удовлетворении требования соответствия максимальному сходству объекта оценки по основным условиям сделок, физическим, техническим характеристикам, параметрам и элементам, оказывающим прямое воздействие на формирование и изменение стоимости объекта оценки.

К основным элементам и характеристикам, подлежащим обязательному сравнительному учету, относятся следующее:

- состав передаваемых прав;
- условия проведения и финансирования сделок;
- время (дату) проведения сделок;
- физические и технические характеристики (в т.ч. комплектация);
- экономические показатели;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом оценки.

Вносимые поправки (корректировки) могут быть выражены в абсолютной и относительной (в процентах, долях) величинах.

Для оценки одного и того же объекта одновременно может быть проведено сравнение по нескольким характеристикам и показателям.

Окончательное решение о величине стоимости оцениваемого объекта, определенной сравнительным подходом, принимается на основании анализа полученных скорректированных цен сделок (или предложений) на подобные объекты.

При наличии достоверной рыночной информации, для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом, допускается применение метода математической статистики.

6. Доходный подход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания и рассматривает стоимость как дисконтированную (приведенную к текущему моменту) величину ожидаемых в будущем доходов (выгод) от эксплуатации оцениваемого объекта. Источником ожидаемых в будущем выгод являются: доход от эксплуатации (использование в производственном процессе или сдача в аренду); доход от реверсии (продажа в конце срока владения).

3. Факторы, оказывающие влияние на стоимость

7. При возникновении непредвиденных факторов или форс-мажорных обстоятельств при эксплуатации, продаже или консервации движимого имущества должны быть учтены затраты и расходы в расчетах стоимости и раскрыты в отчете об оценке объекта.

8. На стоимость движимого имущества существенное влияние оказывают такие факторы, как страна-изготовитель и репутация фирмы, выпускающей конкретный объект. Эти факторы должны быть учтены и раскрыты в отчете об оценке при расчете стоимости с применением затратного и сравнительного подходов.

9. Если эксплуатация движимого имущества невозможна без использования нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и так далее), то в зависимости от задания на оценку стоимость нематериальных активов следует учитывать отдельно или в составе стоимости объекта оценки.

10. Выбор базы оценки должен согласовываться с целями оценки и этапом жизненного цикла, на котором находится оцениваемое движимое имущество.

При этом выделяются объекты:

- предназначенные к установке, монтируемые или проходящие пробную эксплуатацию;
- находящиеся в эксплуатации;
- временно не эксплуатируемые и находящиеся в капитальном ремонте, реконструкции, модернизации и др.;
- находящиеся в консервации или запасе;
- подготовленные к выбытию для продажи или передачи;
- выбывшие из эксплуатации, подлежащие разборке и утилизации.

11. В связи с различием типов и характеристик объектов движимого имущества при их идентификации требуется учесть следующие факторы:

- объекты движимого имущества оцениваются как единое целое, будучи расположенными на месте продолжающего функционировать бизнеса и интегрированными в его состав;
- объекты движимого имущества оцениваются как единое целое на месте расположения бизнеса, но при допущении, что бизнес закрывается;
- объекты движимого имущества оцениваются по отдельности для их вывоза с его месторасположения.

12. Движимое имущество, связанное с обеспечением функционирования объектов недвижимого имущества, и которое неотъемлемо совмещено с ними, должно быть включено в состав оцениваемых объектов недвижимости.

4. Требования к заданию на оценку

13. Задание на оценку должно содержать:

- идентификацию оцениваемого движимого имущества;
- идентификацию имущественных прав на оцениваемое движимое имущество;
- предполагаемое использование заказчиком результатов оценки и отчета;
- вид определяемой стоимости;
- дату оценки, по состоянию на которую определяется стоимость оцениваемого имущества.

14. Задание на оценку должно рассматривать степень, в какой оцениваемое движимое имущество будет совмещено или интегрировано с другими активами. Например:

- активы могут быть прочно прикреплены к земле и не быть способными к перемещению без повреждений либо самого актива, либо окружающего строения или здания;
- отдельная машина может быть частью интегрированной производственной линии, в результате чего ее функциональность зависит от других активов.

При наличии указанных обстоятельств необходимо определить, какие объекты должны войти, а какие должны быть исключены из оценки.

15. В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, оценка может быть проведена другим оценщиком (повторная оценка), для проведения на текущую дату оценки объекта имущества в установленном настоящим стандартом порядке."