

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

СТАНДАРТ **основных понятий и принципов оценки**

*(В редакции постановления Правительства КР от 15
ноября 2016 года № 593)*

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 неустраимый - 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;
- залоговом 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 основных средств 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.