



ПРИКАЗ
ДИРЕКТОРА АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМИ АКТИВАМИ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

Об утверждении Единого национального стандарта оценки
Республики Узбекистан

В соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», Указом Президента Республики Узбекистан от 28 февраля 2023 года № УП-27 «О Государственной программе по реализации стратегии развития Нового Узбекистана на 2022 – 2026 годы в «Год заботы о человеке качественного образования» и постановлением Президента Республики Узбекистан от 24 марта 2023 года № ПП-101 «О мерах по эффективной организации деятельности Агентства по управлению государственными активами» приказываю:

1. Утвердить Единый национальный стандарт оценки Республики Узбекистан согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

приказ директора Агентства по управлению государственными активами Республики Узбекистан от 1 мая 2020 года № 01/11-15/62 «Об утверждении Единого национального стандарта оценки Республики Узбекистан» (рег. №3239 от 4 июня 2020 года) (Национальная база данных законодательства, 04.06.2020 г., № 10/20/3239/0721);

приказ директора Агентства по управлению государственными активами Республики Узбекистан от 4 марта 2022 года № 01/11-14/16 «О внесении изменений в Единый национальный стандарт оценки Республики Узбекистан» (рег. №3239-1 от 14 марта 2022 года) (Национальная база данных законодательства, 14.03.2022 г., № 10/22/3239-1/0216).

3. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2024 года.

Direktor

г. Ташкент
2023 года 25 октября,
№ 01/11-14/29



Ortikov A. J.

Согласовано:

**Баҳоловчи ташкилотлар
ассоциацияси раиси**

г. Ташкент
2023 года 24 октябры,

Раис

г. Ташкент
2023 года 24 октябры,

Директор

г. Ташкент
2023 года 24 октябры,



Islamov A. T.



Nigmanxanov Z. Z.



Mirsoatov F. Y. O.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к приказу директора Агентства по управлению
государственными активами Республики Узбекистан
от 25 октября 2023 года № 01/11-14/29

ЕДИНЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

Настоящий Единый национальный стандарт оценки Республики Узбекистан (далее – ЕНСО) определяет нормативное регулирование оценочной деятельности, а также устанавливает требования к порядку проведения оценки и экспертизы оценки

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И СТРУКТУРА ЕДИНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ

Глава 1. Общие положения

1. Данный ЕНСО включает в себя общие стандарты оценки, а также специальные стандарты оценки и методики к ним, устанавливающие минимальные методы, необходимые для оценки стоимости конкретных объектов оценки.

2. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке.

3. Общие стандарты оценки состоят из следующих Национальных стандартов оценки (далее – НСО):

НСО №1 «Термины, определения и принципы оценочной деятельности»;

НСО № 2 «Задание на оценку»;

НСО № 3 «Изучения и анализы, проводимые в процессе оценки»;

НСО № 4 «Отчет об оценке и порядок его составления»;

НСО № 5 «Виды стоимости»;

НСО № 6 «Подходы и методы оценки»;

НСО № 7 «Общие требования к внутренним правилам контроля качества работы оценщиков»;

НСО № 8 «Экспертиза достоверности отчета об оценке».

4. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки отдельных видов объектов оценки (бизнеса, недвижимости, нематериальных активов, товарно-материальных запасов и др.).

5. Специальные стандарты оценки состоят из следующих НСО:

НСО № 9 «Оценка стоимости бизнеса и прав на участие в бизнесе»;

НСО № 10 «Оценка стоимости недвижимости»;

НСО № 11 «Оценка стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной

собственности»;

НСО № 12 «Оценка стоимости товарно-материальных запасов»;

НСО № 13 «Оценка стоимости машин и оборудования»;

НСО № 14 «Оценка стоимости государственного жилищного фонда для целей приватизации».

Глава 2. Принципы ЕНСО

6. Основными принципами ЕНСО являются:

принцип соблюдения требований стандарта – настоящий ЕНСО предназначен для оценщиков, оценочных организаций и других пользователей, и обязателен к применению при оказании услуг оценки стоимости активов и обязательств, составлении отчета об оценке, а также при проверке экспертами достоверности отчета об оценке объекта оценки. Если, указано, что оценка проведена или будет проводиться в соответствии с настоящим ЕНСО, это означает, что оценка стоимости подготовлена или готовится в соответствии с требованиями национальных стандартов оценки (НСО) данного ЕНСО.

принцип применения стандарта при проведении оценки активов и / или обязательств – означает обязательность применения настоящего ЕНСО при оценке стоимости активов, обязательств или групп активов и обязательств;

принцип объективности – процесс оценки, требующий от оценщика формирования объективных суждений о достоверности исходных данных, предположений и результатов оценки. Для обеспечения достоверности результатов оценки, эти суждения должны разрабатываться с учетом прозрачности и возможности минимального воздействия любых субъективных факторов на процесс оценки;

принцип квалифицированности – оценка стоимости объекта оценки должна производиться оценщиком, имеющим соответствующий квалификационный сертификат оценщика и обладающим необходимыми навыками, опытом, знаниями об объекте оценки, рынке его оборота и целях оценки;

принцип отступлений – вынужденная мера в процессе оценки, согласно которой оценщику необходимо выполнять требования законодательства, отличающиеся от требований настоящего ЕНСО. В данном случае считается, что оценка проведена согласно настоящему ЕНСО. Не допускаются иные отступления от требований настоящего ЕНСО.

принцип независимости - оценочная организация в своей деятельности является независимой. Не допускается вмешательство заказчика или иных заинтересованных лиц в деятельность оценочной организации.

РАЗДЕЛ II. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (НСО № 1)

Глава 1. Общие положения

7. Национальный стандарт оценки «Термины, определения и принципы оценочной деятельности» (далее – НСО № 1) являясь неотъемлемой частью ЕНСО устанавливает основные принципы, термины и определения, используемые в оценочной деятельности.

8. НСО № 1 должно применяться при определении стоимости имущества любых форм собственности, видов стоимости, идентификации объекта оценки, выборе подходов и методов оценки, составлении отчета об оценке.

Глава 2. Основные термины и определения

9. В настоящем ЕНСО используются следующие термины и определения:

оборотный капитал (working capital) – часть капитала хозяйствующего субъекта, вложенная в оборотные активы, т.е. в активы, в отношении которых есть основание полагать, что они будут проданы или потреблены в ходе производственного процесса в течение года или обычного операционного цикла, превышающего (в силу специфики технологии производства) год;

актив или обязательство – объекты оценки, указанные в задании на оценку. Если в настоящем ЕНСО не предусмотрено иное значение понятия «актив или обязательство», его применение предусматривается в значениях «актив или группы активов», «обязательство или группы обязательств», а также «группы активов и обязательств»;

стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) – сумма затрат, потраченных на создание нового объекта, идентичного объекту оценки, с использованием идентичных материалов и технологий (в рыночных ценах, сложившихся по состоянию на дату оценки);

аналог – другой объект, близкий объекту оценки по основным экономическим, физическим, техническим и другим характеристикам, по которому имеется информация по цене сделки, заключенной на конкурентном рынке или предложению;

объект-аналог – идентичный объект или аналог, информация о которых используется в процессе оценки.

срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним;

задание на оценку – заключенный в письменной форме между заказчиком оценки и оценочной организацией документ, содержащий условия оказания услуг и исходную информацию, которую заказчик должен предоставить оценщику для проведения оценки объекта оценки;

подход к оценке – определение стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

цель оценки – предполагаемое использование результатов оценки, указанное в задании на оценку, отражающее причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости (рыночная или отличная от рыночной) объекта оценки;

объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством установлена возможность их нахождения в гражданском обороте включённые в объекты оценки в Законе Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности».

итоговая величина стоимости объекта оценки – это наиболее вероятная величина стоимости, полученная оценщиком как итог обобщения результатов расчетов стоимостей объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки;

метод оценки – процедура, используемая оценщиком для определения стоимости объекта

оценки;

дата оценки – дата, на которую определяется стоимость объекта оценки;

экспертиза достоверности отчета об оценке (экспертиза оценки) – проведение оценочной организацией, в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и договором с заказчиком экспертизы, проверки достоверности отчета об оценке, без проведения повторной оценки объекта оценки;

отчет об оценке – представляет собой документ, составленный оценщиком в соответствии с требованиями ЕНСО и содержащий его профессиональное суждение относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку;

оценщик – физическое лицо, имеющее в соответствии с законодательством об оценочной деятельности квалификационный сертификат оценщика, выданный уполномоченным органом;

оценочная организация – юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность;

профессиональные общественные объединения оценочных организаций – негосударственные некоммерческие организации, основанные на членстве не менее пятидесяти оценочных организаций, действующими в целях содействия повышению и поддержанию профессионального уровня оценщиков, защиты их профессиональных интересов, в том числе в судах;

заказчик – лицо, заключившее с оценочной организацией договор на проведение оценки;

весовой коэффициент – уровень доверия к показателю определённой оценочной стоимости объекта оценки в процессе формирования заключения об итоговой стоимости;

гудвилл – нематериальный актив, возникающий в результате воздействия факторов (известность наименования предприятия и выпускаемой продукции, наличие определенной репутации и деловых связей, местоположение и другие подобные факторы), которые невозможно идентифицировать и оценить отдельно от предприятия;

полевая экспертиза – экспертиза, включающая в себя обследование оцениваемого имущества с выездом на объект оценки и обследование сопоставимых объектов имущества для подтверждения данных, представленных в отчете об оценке, при проведении экспертизы оценки;

недвижимое имущество в процессе девелопмента – земля и/или здания в процессе работ по строительству, реконструкции или ремонту, или планируемые для таких работ в ближайшем будущем;

ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для пересчета будущих денежных потоков в единую величину текущей стоимости;

текущая стоимость – стоимость будущих доходов, приведенная на определенную дату с использованием соответствующей ставки дисконтирования;

объект интеллектуальной собственности (интеллектуальная собственность) – результаты интеллектуальной деятельности физического или юридического лица, а также исключительное право участников гражданского оборота на средства, отражающие особенности товаров, работ и услуг;

участник (участники) – соответствующий участник или участники согласно видам стоимости, определенным в задании на оценку;

ставка капитализации – делитель, как правило, выраженный в процентном отношении, используемый для преобразования величины дохода за определенный период в стоимость;

следует (рекомендация) – указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

стоимость объекта оценки (стоимость) – мера ценности объекта оценки для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в денежной форме, определенная на конкретную дату, не означающую фактическую цену сделки;

должен – указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить определённое требование. Оценщик должен выполнять требование, когда имеет место такое указание в ЕНСО;

мультипликатор – коэффициент, отражающий соотношение между ценой объекта оценки и финансовым, производственным или вещественным показателем, характеризующим его деятельность;

может (не обязательный) – указывает на действия и процедуры, которые не являются обязательным для выполнения со стороны оценщика в пределах своей компетенции. В данном случае оценщик на основе профессионального суждения имеет право использовать либо не использовать ту или иную возможность;

цена – денежное или иное вознаграждение, запрашиваемое, предлагаемое или уплачиваемое за актив, которое может отличаться от его стоимости;

денежный поток – поток денежных средств, создаваемый в течение периода времени активом, группой активов или предприятием;

ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, должны соответствовать дате, на которую выполняется оценка. При необходимости приведения текущих цен аналогов на дату оценки с учётом нормативных данных (курсы валют, индексация, инфляция);

роялти – платёж, который покупатель франшизы регулярно выплачивает компании за то, что пользуется её брендом, опытом, деловой репутацией и технологией;

весомый / значительный / серьёзный (либо важный) – значимость оценочных аспектов с точки зрения задания на оценку (в т.ч. исходные сведения, предположения, а также методы и подходы, которые могут быть применены), их применения и/или их воздействия на оценку, оказывающие влияние на экономические или иные решения пользователей оценки;

чистые активы – разница между совокупными активами и совокупными обязательствами;

безрисковая ставка – процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств;

себестоимость – совокупность затрат на приобретение, создание, производство и реализацию товаров, работ или услуг;

аналитическая экспертиза – экспертиза, осуществляемая на основании анализа данных, представленных в отчете об оценке, которая проводится для проверки соответствия вида стоимости целям оценки, обоснованности использованных в оценке данных, уместности методологии, точности расчетов и соблюдения требований законодательства об оценочной деятельности;

терминальная стоимость (terminal value) – при расчетах методами доходного подхода – стоимость актива в следующий за прогнозным периодом;

стоимость замещения – сумма затрат, потраченных на создание нового объекта, равной полезности объекту оценки, с использованием современных материалов и технологий (в рыночных ценах, сложившихся по состоянию на дату оценки);

международные стандарты оценки – Европейские стандарты оценки (European Valuation Standards - EVS), Международные стандарты оценки (International Valuation Standards - IVS), Единые стандарты профессиональной оценочной практики (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice - USPAP), стандарты Королевского института дипломированных специалистов по оценке (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS);

затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства товаров, работ или услуг;

собственный капитал – имущество, находящееся в собственности организации, включая уставный, добавочный и резервный капитал и нераспределенную прибыль;

ограничительные условия – ограничения, налагаемые на оценку законодательством, заказчиком или оценщиком;

экспертное заключение – документ, отражающий результаты экспертизы, с комментариями относительно содержания отчета об оценке, качества проведенных оценочных работ и достоверности отчета об оценке;

наиболее эффективное использование - наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование объекта оценки;

улучшения – изменения на земельном участке, созданные в результате деятельности по его преобразованию для последующего использования, и прочно с ним связанные. Улучшения включают здания и сооружения (объекты капитального строительства), инженерные системы и сети, многолетние насаждения и прочие объекты, составляющие в совокупности с перечисленными, конструктивное или функциональное целое.

Глава 3. Принципы оценки

10. Оценка осуществляется на основании совокупности экономических принципов, позволяющих определить степень воздействия различных факторов на величину стоимости объекта оценки.

Совокупность экономических принципов, влияющие на стоимость объекта оценки, можно классифицировать следующим образом:

принципы оценки, связанные с рыночной средой;

принципы оценки, связанные с представлением собственника об объекте оценки;

принципы оценки, связанные с характером использования объекта оценки;

основные принципы, связанные с оценочной деятельностью оценщика.

11. Принципы оценки, связанные с рыночной средой, включают:

а) **принцип спроса и предложения** – стоимость объекта оценки складывается в результате сбалансированности спроса и предложения, и конкуренции на рынке;

б) **принцип конкуренции** – принцип оценки, который подразумевает создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками рынка;

в) **принцип изменения** – стоимость объекта оценки меняется со временем и определяется на дату оценки. Сам объект оценки, а также внешние условия также могут изменяться;

г) **принцип соответствия** – заключается в том, что максимальная стоимость объекта оценки возникает тогда, когда уровень использования и характер объектов оценки соответствуют требованиям и ожиданиям рынка;

д) **принцип зависимости (внешнего влияния)** – принцип оценки, который означает, что стоимость объекта оценки зависит от воздействия на него совокупности внутренних и внешних факторов.

12. Принципы оценки, связанные с представлением собственника об объекте оценки включают:

а) **принцип полезности** – принцип оценки, характеризующий способность конкретного объекта оценки быть полезным, удовлетворять потребности собственника в определённом месте и в течение определённого времени;

б) **принцип замещения** – принцип оценки, заключающийся в том, что максимальная цена объекта оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен или заменен другим объект-аналогом с эквивалентной полезностью;

в) **принцип предвидения** – принцип оценки, заключающийся в том, что стоимость объекта оценки, приносящего доход, определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены в будущем от владения объектом оценки.

13. Принципы, связанные с характером использования объекта оценки, включают:

а) **принцип наиболее эффективного использования** – принцип оценки, который утверждает, что наиболее вероятное и разумное использование объекта оценки это использование, которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наибольшей стоимости объекта оценки. Принцип наиболее эффективное использование является основополагающим и является неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости объекта оценки;

б) **принцип вклада** – принцип оценки, означающий, что затраты на приобретение и внедрение любых дополнительных элементов и улучшений оправданы, если они не превысят величину прироста стоимости, полученного в результате внедрения дополнительных элементов и улучшений объекта оценки.

в) **принцип сбалансированности** – принцип оценки, который утверждает, что если объект оценки состоит из двух и более составных элементов, такие составные элементы должны находиться в функциональной связи, и максимальную стоимость объекта можно получить при соблюдении их оптимальной сбалансированности;

г) **принцип повышающейся и понижающейся отдачи** – принцип оценки, гласящий, что увеличение затрат факторов производства (труда, капитала и т.д.) не обязательно приводит к повышению стоимости объекта оценки, равному этому увеличению;

д) **принцип оптимального разделения** – принцип оценки, означающий, что элементы объектов оценки и имущественные права на них следует разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

14. Оценщик должен соблюдать следующие основные принципы при осуществлении

оценочной деятельности:

этика – оценщики должны следовать этическим принципам добросовестности, объективности, беспристрастности, конфиденциальности, компетентности и профессионализма для укрепления и сохранения общественного доверия;

компетенция – оценщики должны обладать навыками и знаниями, необходимыми для надлежащего выполнения задания на оценку;

соответствие – оценщики должны раскрывать или сообщать о стандартах оценки, использованных для выполнения задания на оценку, и соблюдать эти стандарты;

вид стоимости – оценщики должны выбрать вид стоимости, подходящий для соответствующего задания на оценку, и соблюдать все применимые требования. Вид стоимости должен быть указан в задании на оценку;

дата определения стоимости (дата оценки) – оценщики должны раскрывать или сообщать дату оценки, которая является основой их анализа, мнений или выводов. Оценщики также должны указать дату составления отчета об оценке;

допущения и дополнительные условия – оценщики должны раскрывать в отчёте об оценке существенные допущения и условия, характерные для задания на оценку, которые могут повлиять на результат его выполнения;

использование по назначению – оценщики должны указывать в отчете об оценке точное описание предполагаемого использования результатов оценки в соответствии с заданием на оценку;

предполагаемый(е) пользователь(и) – оценщики должны указывать в отчете об оценке точное описание пользователя (пользователей) результатов оценки, в соответствии с заданием на оценку (при наличии информации);

объем работ – оценщики должны определить, выполнить и при необходимости раскрыть объем работ, выполнение которого приведет к достоверной оценке;

идентификация объекта оценки – оценщики должны четко определить объект оценки в задании на оценку;

данные – оценщики должны использовать исходную и иную информацию для достоверной оценки объекта оценки;

методика оценки – оценщики должны правильно использовать соответствующую(ие) методику(и) оценки для получения достоверной оценки объекта оценки;

сообщение об оценке – оценщики должны четко раскрыть в отчёте об оценке пользователю (пользователям) об анализах, мнениях и выводах оценки;

хранение и ведение учета – оценщики должны обеспечивать хранение отчета об оценке (бумажном или электронном виде) с даты его составления, в течение 3 лет, а также вести их реестр.

РАЗДЕЛ III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (НСО № 2)

Глава 1. Общие положения

15. Национальный стандарт оценки «Задание на оценку» (далее – НСО № 2) устанавливает

общие требования к заданию на оценку.

16. НСО № 2 должен использоваться при подготовке и согласовании с заказчиком задания на оценку, а также при внесении в него изменений и дополнений.

17. Подготовка задания на оценку осуществляется оценщиком совместно с заказчиком и прилагается как неотъемлемая часть к договору об оценке.

18. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

наименование и характеристика объекта оценки;

оцениваемые права на объект оценки;

место нахождения объекта оценки;

наименование заказчика и его реквизиты;

наименование оценочной организации и ее реквизиты;

цель оценки;

дата оценки;

вид определяемой стоимости;

валюта, применяемая при оценке;

важные и / или специальные допущения;

ограничительные условия;

перечень исходной информации, предоставляемой заказчиком для проведения оценки;

сроки выполнения работ по оценке;

формат составления отчета об оценке (электронная или на бумажном носителе);

предполагаемые пользователи (при наличии).

В зависимости от цели оценки и специфики объекта оценки, задание на оценку может содержать иные дополнительные сведения, согласованный оценщиком совместно с заказчиком.

19. Оценщик должен обсудить с заказчиком при составлении задание на оценку следующую информацию:

а) сведения об оценочной организации. Если оценочная организация имеет отношение или причастность к заказчику, оцениваемому объекту оценки или другим аспектам задания на оценку или ограничены возможности оценочной организации при подготовке объективной оценки, то она обязана заявить о таких фактах с момента получения задания на оценку.

Если оценочной организации необходимо обратиться к другим лицам за существенной помощью для выполнения какой-либо части задания на оценку, то характер этой помощи и степень доверия необходимо сообщить заказчику.

б) сведения о заказчике (заказчиках). Информация о заказчике (заказчиках) является важным при определении формы и содержания отчета об оценке, и гарантирует, что информация в отчёте соответствует их потребностям;

в) сведения о предполагаемых потребителях (если имеются). Подтверждение наличия любых

предполагаемых потребителей отчета об оценке, имеет значение для гарантирования соответствия содержания и формата отчета об оценке их потребностям;

г) объект оценки. В задании на оценку следует дать четкое определение оцениваемого объекта (объектов);

д) цель оценки. В задании на оценку необходимо четко определить цель оценки для того, чтобы избежать осуществления оценки, не соответствующей его содержанию или целям, указанным в задании на оценку. Цель оценки также влияет на вид / виды стоимости или на их определение;

е) вид определяемой стоимости. Вид определяемой стоимости должен соответствовать цели оценки. Если оценщик использует вид стоимости, не указанный в ЕНСО, который определен заказчиком, оценщик должен указать данный вид стоимости и дать ему определение;

ж) валюта, применяемая при оценке. Необходимо определить валюту, которая будет применена (использована) при проведении оценки и отражаться в отчёте об оценке;

з) дата оценки. Следует обязательно указать дату оценки. Если дата оценки отличается от даты составления отчета об оценке необходимо четко разграничить эти даты;

и) характер и объём работ оценщика и любые, связанные с этим ограничения. Должны быть определены все ограничительные условия, связанные с проведением осмотров, информационных запросов и анализом. Если информация недоступна, должны быть указаны все подобные ограничения и любые важные и/или специальные допущения;

к) характер и источники информации, на которые опирается оценщик. Следует определить характер и источник любой важной информации, на которой основывается оценка, а также объем проверки информации в процессе выполнения оценки;

л) важные и/или специальные допущения. Должны быть определены все важные и/или специальные допущения, которые будут использованы в процессе проведения оценки и составления отчёта об оценке;

м) формат составления отчета об оценке. Необходимо указать формат отчета об оценке, т.е. представление отчета об оценке в бумажном виде и/или в виде электронного документа с использованием электронной цифровой подписи и других реквизитов электронного документа, позволяющие его идентифицировать;

н) ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке. Следует ограничить использование отчёта об оценке и круг лиц, доступных к нему, при этом целесообразно указать соответствующие ограничения в задании на оценку;

о) обязательное проведение оценки в соответствии с ЕНСО и отступления. Оценщик обязан проводить оценку в соответствии с требованиями ЕНСО, а также при наличии отступлений от ЕНСО они должны быть обоснованы.

20. Задания на оценку подписывается уполномоченными лицами оценочной организации и заказчика до начала процесса оценки.

В случае если невозможно определить точный объем работ по оценке, оценочная организация с заказчиком указывают в задании на оценку приблизительный объем проводимых работ, в последующем при точном определении объема работ оформляют внесение изменений и дополнений в задание на оценку.

21. Договорные отношения в оценочной деятельности между оценочной организацией и

государственным заказчиком регулируется законодательством о государственных закупках и договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов, и должны соответствовать требованиям НСО №2.

Глава 2. Внесение изменений в задание на оценку

22. В случае невозможности решения отдельных вопросов пункта 19 ЕНСО до начала выполнения процесса оценки указанной в задании на оценку, появления информации, вследствие чего возникает необходимость внесения изменений и дополнений в задание на оценку, либо в иных ситуациях, которые требуют проведения изучения, допускается внесение изменений и дополнений в задание на оценку в течение всего периода проведения оценки.

При этом изменения и дополнения в задание на оценку должны быть подписаны уполномоченными лицами оценочной организации и заказчика.

23. О любых изменениях, возникших после начала выполнения работ по оценке (изменении объемов работ, изменениях, касающиеся вопросов, указанных в пункте 21 ЕНСО и др.) оценщик должен сообщать заказчику до завершения работ по выполнению задания на оценку и составления отчета об оценке.

РАЗДЕЛ IV. ИЗУЧЕНИЯ И АНАЛИЗЫ, ПРОВОДИМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ (НСО № 3)

Глава 1. Общие положения

24. Национальный стандарт оценки «Изучения и анализы, проводимые в процессе оценки» (далее – НСО № 3) устанавливает порядок сбора, изучения, анализа и использования информации в ходе выполнения задания на оценку.

25. НСО № 3 должен применяться при выполнении задач на оценку объектов оценки, а также при экспертизе достоверности отчетов об оценке.

26. Изучения, проводимые для обеспечения обоснованности и достоверности оценки объекта оценки, а также процесс сбора необходимой информации и данных, должны соответствовать требованиям настоящего ЕНСО, целям задания на оценку и виду (видам) стоимости.

Глава 2. Сбор и анализ информации

27. Для подготовки обоснованного отчета об оценке оценщик должен собрать необходимое количество информации путём идентификации (осмотра) объекта оценки, составления запросов, а также проведения анализа и расчетов.

28. Процесс сбора информации и её анализ осуществляется оценщиком одновременно с идентификацией объекта оценки, что отражается им в отчете об оценке.

29. От собранной информации и документов, необходимых для проведения оценки будет зависеть объем расчетов и их детализация.

Порядок сбора информации по объекту оценки включает в себя:

- определение состава необходимых сведений;
- сбор необходимой информации;
- систематизацию, обработку и анализ данных;
- изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- описание информации в отчете об оценке.

30. В ходе сбора информации оценщиком проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки, по итогам которого подбираются данные о продаже и предложениях идентичных объектов и аналогов в соответствии с признаками объекта оценки. Основные параметры и характеристики объекта оценки сравниваются с подобными параметрами и характеристиками объектов-аналогов.

При сборе информации приоритетом считается информация об идентичных объектах-аналогах.

31. При анализе информации и предоставленных документов учитываются результаты осмотра объекта оценки. При наличии несоответствий, противоречий или сомнений в достоверности информации и представленных документов оценщик вправе уточнять исходные данные и применять их в дальнейших расчетах или использовать для оценки другую обоснованную информацию.

32. Если задание на оценку предполагает использование информации, получаемой от другого лица, то следует проанализировать, является ли такая информация достоверной и можно ли будет полагаться на эту информацию, чтобы это не оказало негативного воздействия на достоверность отчета об оценке.

33. Информация, представленная оценщику, должна быть подтверждена (подписана).

В случае, когда достоверность или надежность представленной информации не может быть подтверждена, следует рассмотреть вопрос о том, будет ли использоваться такая информация.

34. При решении вопроса о правильности и достоверности представленной информации, оценщик обязан учитывать:

- цель проведения оценки;
- значимость информации для вывода итоговой стоимости;
- достоверность источника;
- связь или отсутствие связи источника информации с аффилированным лицом заказчика или заказчиком оценки, а также объектом оценки.

35. Собранная информация считается достоверной, если ее использование не приводит к существенному изменению стоимости объекта оценки.

В случае если недостаток информации повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки, это должно быть отражено в отчете об оценке.

Глава 3. Идентификация объекта оценки

36. Располагая собранной (полученной от заказчика или уполномоченных им лиц) первичной документацией, оценщик с заказчиком или представителем балансодержателя объекта оценки, проводит осмотр, изучение фактического состояния объекта оценки, его описание, обмер, фотографирование и другие действия, необходимые для идентификации объекта оценки.

37. Осмотр объектов оценки проводится в целях их идентификации, определения их состояния, соответствия представленным исходным (первичным) документам.

38. Процедура идентификации (осмотра) объекта оценки включает следующие основные этапы:

визуальный осмотр объекта оценки;

фотосъемка объекта оценки;

идентификация объекта оценки;

составление акта осмотра.

39. При идентификации объекта оценки определяется соответствие качественных и количественных характеристик объекта оценки, исходя из его фактического состояния данным, указанным в документах, предоставленным заказчиком и / или уполномоченным им лицом.

Изучается соответствие имущественных прав на объект оценки документам, подтверждающим право на имущество. При необходимости по запросу оценщика лицом, предоставившим документы, оформляются уточнения (пояснения) к соответствующим документам в виде дополнительных справок. Вся проделанная оценщиком работа по идентификации объекта оценки отражается в отчете об оценке.

40. Оценщику следует идентифицировать и описать следующие характеристики объекта оценки:

наименование, функциональное назначение и текущее использование;

местоположение, физическое и правовое описание объекта оценки;

общая площадь объекта оценки;

ограничения по отношению к объекту оценки.

41. Заказчик оценки или уполномоченное им лиц должен обеспечить оценщику доступ к объекту оценки в установленном порядке.

42. В случае непроведения идентификации (осмотра) оценщик должен указать в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не был идентифицирован (осмотрен), а также допущения, связанные с его непроведением.

43. Если результаты изучений, включенных в задание на оценку и выполняемых при идентификации объекта оценки, не обеспечивают достоверную оценку, либо если предоставленная информация неверна или получить информацию невозможно, оценщику следует отказаться от продолжения оценки.

Глава 4. Хранение или использование материалов по оценке стоимости

44. Оценщик обязан сохранять все материалы, полученные в процессе оценки, с помощью

которых была получена итоговая стоимость, в течение всего периода хранения копии отчета об оценке (бумажном или электронном виде), определенного законодательством. Эти материалы должны включать исходные данные, расчеты, изучения и анализы, а также любые документы, использованные в отчете об оценке.

45. При проведении оценки, оценщик обязан пользоваться всей имеющейся информацией и сведениями, исходя из требования законодательства с соблюдением условий конфиденциальности.

Глава 5. Условия отступления от ЕНСО

46. Если в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства, отличающиеся от некоторых требований ЯМБС, оценщик должен соблюдать данные требования законодательства в соответствии с принципами ЯМБС.

В случае наличия в отчете об оценке обоснования отступления от ЕНСО, как вынужденной меры, данная оценка считается проведенной в соответствии с ЕНСО.

47. Оценочные организации могут соблюдать установленные во внутренних документах процедуры проведения изучения, анализа и сбора информации при проведении оценки, если они не противоречат ЕНСО и законодательству об оценочной деятельности.

РАЗДЕЛ V. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ И ПОРЯДОК ЕГО СОСТАВЛЕНИЯ (НСО № 4)

Глава 1. Общие положения

48. Национальный стандарт оценки «Отчет об оценке и порядок его составления» (далее – НСО № 4) устанавливает порядок составления и оформления отчета об оценке.

49. НСО № 4 должен применяться при составлении отчетов об оценке объектов оценки.

Результаты работ по оказанию оценочными организациями дополнительных профессиональных услуг в соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» не являются отчетом об оценке.

50. Результаты оценки должны быть составлены в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и оформлены в виде отчета об оценке отражающий стоимость объекта оценки, подтвержденного на основании собранной оценочной организацией информации и расчетов.

Стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, носит рекомендательный характер.

51. В отчете об оценке должна содержаться информация, необходимая для правильного понимания оценки или проведения экспертизы отчета об оценке. Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

При оценке стоимости машин и оборудования, товарно-материальных запасов, а также прочих активов и обязательств, итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может использоваться если с даты составления отчета об оценке прошло не более шести месяцев.

При оценке стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, бизнеса и прав участия в бизнесе и недвижимости итоговая стоимость объекта оценки, указанная в

отчете об оценке может использоваться если с даты составления отчета об оценке прошло не более двенадцати месяцев.

В случае проведения ретроспективной оценки, заключение о стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения данной оценки.

52. В отчете об оценке необходимо точно описать объем и содержание задания на оценку, его цель и назначение (в т.ч. любые ограничения на использование), а также информацию включающую любые важные, неопределённые или ограничительные условия, напрямую влияющие на оценку.

В отчете об оценке также следует указать его соответствие ЕНСО и раскрыть любые отступления от настоящего ЕНСО.

53. Формат составления отчета об оценке (электронная или на бумажном носителе) должен быть согласован между заказчиком и оценщиком в соответствии с заданием на оценку.

54. Отчет об оценке должен содержать сведения о требованиях в задании на оценку, проведенных работах и полученных результатах.

55. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использованную в процессе проведения оценки, если использование этой информация не является обязательным согласно требованиям ЕНСО.

Глава 2. Требования к содержанию отчета об оценке

56. В отчете об оценке должно быть указано:

дата составления отчета об оценке и его порядковый (регистрационный) номер;

основание для проведения оценки объекта оценки;

цель оценки объекта оценки;

вид определяемой стоимости объекта оценки;

сведения о заказчике (заказчиках),

наименование оценочной организации, её местонахождение (почтовый адрес), банковские реквизиты, информация о членстве в профессиональном общественном объединении оценочных организаций и наличие соответствующего полиса страхования;

информация о квалификационном сертификате оценщика (оценщиков), проводившего(их) оценку объекта оценки;

описание объекта оценки, позволяющее однозначно идентифицировать его на дату определения стоимости объекта оценки, а также сведения о собственнике объекта оценки;

стандарты оценки, основания их применения, перечень данных, использованных при оценке объекта оценки, с указанием источников, из которых эти данные получены;

последовательность проведения оценки объекта оценки, а также ограничения по применению полученных результатов;

дата оценки;

перечень документов, используемых оценочной организацией и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;

формат составления отчета об оценке (электронная или на бумажном носителе).

В случае, если оценка объекта оценки проводилась несколькими оценщиками, в отчете об оценке указывается выполненная ими работа в процессе подготовки отчета об оценке.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется стоимость, отличная от рыночной, в отчете об оценке должны быть указаны критерии её определения и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Отчет об оценке может содержать и иные сведения, необходимые для обоснования стоимости объекта оценки.

57. В процессе оценки использованная информация должна быть раскрыта, за исключением конфиденциальной информации.

Конфиденциальную информацию оценщик может раскрыть только по согласованию с заказчиков и (или) с лицами, представившими данную информацию, либо согласно решению суда.

Степень конфиденциальности использованной информации определяется заказчиком и (или) лицами, представившими данную информацию, либо лицами, непосредственно связанными с данной информацией.

58. В случае подготовки отчёта об оценке в бумажном виде, каждая её страница должна быть пронумерована и подписана оценщиком (оценщиками), а отчет должен быть прошнурован, подписан и утвержден руководителем оценочной организации.

В случае подготовки отчета об оценке в формате электронного документа, данный отчет должен быть подтвержден электронной цифровой подписью оценщика (оценщиков), проводившего оценку и руководителя оценочной организации, а также иметь другие реквизиты электронного документа, позволяющие его идентифицировать.

59. К отчету об оценке должны быть приложены:

копия свидетельства о членстве оценочной организации в профессиональном общественном объединении оценочных организаций;

копии квалификационных сертификатов оценщиков;

копия страхового полиса, подтверждающего вступление в силу обязательств страховщика по договору страхования гражданской ответственности оценочной организации;

копии документов, использованных в процессе подготовки отчета об оценке и определении стоимости объекта оценки.

Глава 3. Требования к структуре отчета об оценке

60. Структура отчета об оценке содержит следующие основные разделы:

титульный лист;

оглавление разделов;

сопроводительное письмо к отчету об оценке;
задание на оценку и основные факты и выводы по объекту оценки;
описание общей экономической ситуации в стране и регионе связанной с объектом оценки;
описание отрасли и рынка, к которым относится объект оценки;
описание объекта оценки;
анализ данных финансовой отчетности объекта оценки (при наличии);
описание выбора и применения подходов и методов оценки;
итоговая стоимости объекта оценки и её определение;
приложения.

61. На титульном листе отчета об оценке указываются:

регистрационный номер отчета об оценке;
наименование и адрес объекта оценки;
вид определяемой стоимости объекта оценки;
дата оценки;
дата составления отчета об оценке;
наименования заказчика и оценочной организации (оценщика);
членство в профессиональном общественном объединении оценочных организаций.

Окончательная структура отчета об оценке, может быть изменена оценщиком в зависимости от характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого пользователя отчета об оценке.

РАЗДЕЛ VI. ВИДЫ СТОИМОСТИ (НСО № 5)

Глава 1. Общие положения

62. Национальный стандарт оценки «Виды стоимости» (далее – НСО № 5) устанавливает виды стоимости, их определения и интерпретацию, и должен применяться при определении вида стоимости, которая должна быть определена для объекта оценки.

63. В зависимости от целей оценки объекта оценки устанавливается рыночная или отличная от рыночной стоимости.

Глава 2. Виды стоимости

64. Вид стоимости определяет основные принципы, послужившие основанием для стоимости, указанной в отчете об оценке.

Вид стоимости может оказать воздействие на выбор исходных данных и предположений или

определить их, а также на итоговую величину стоимости.

65. Следующие общие элементы присущи для видов стоимости применяемых при проведении оценки :

предполагаемая сделка с объектом оценки (далее - предполагаемая сделка);

дата предполагаемой сделки;

стороны предполагаемой сделки.

66. В зависимости от вида стоимости, предполагаемая сделка по форме разделяется на:

гипотетическая сделка;

фактическая сделка;

сделка по приобретению (инвестированию);

сделка по продажам (выход из объекта инвестирования);

сделка, осуществляемая на определенном или гипотетическом рынке по заранее заданным характеристикам.

67. Дата предполагаемой сделки будет влиять на то, какую информацию и данные оценщик примет во внимание при проведении оценки.

Большинство видов стоимости не позволяют принимать во внимание информацию или ситуацию на рынке, которые недоступны участникам, или которые не могут быть им доступны без проведения дополнительных исследований на дату оценки или на дату составления отчета.

68. Вид стоимости отражает основные допущения, в том числе, особенности гипотетической сделки, отношения и мотивацию между сторонами сделки, а также продолжительность периода экспозиции объекта оценки на рынке.

69. Оценщик обязан выбрать вид стоимости, соответствующий условиям и целям задания на оценку и соблюдать все требования, связанные с выбранным видом стоимости.

Выбор подхода и методов оценки, исходных данных и ограничений будет зависеть от вида стоимости.

70. Оценщик не должен использовать вид стоимости, который неприменим, для цели оценки, указанной в задании на оценку.

71. Характер и источник исходных данных для оценки должны соответствовать виду стоимости.

72. В рамках ЕНСО виды стоимости разделены на следующие группы:

а) связанные с рыночной стоимостью:

рыночная стоимость;

рыночная арендная плата;

стоимость объекта залога;

б) связанные с отличной от рыночной стоимости:

справедливая стоимость;

инвестиционная стоимость,
синергетическая стоимость;
ликвидационная стоимость;
утилизационная стоимость;
остаточная балансовая стоимость;
остаточная стоимость замещения;
остаточная стоимость воспроизводства;
специальная стоимость;
страховая стоимость;
налоговая стоимость.

73. Любой результат оценки, выполненный на основе видов стоимости, отличных от рыночной стоимости, требует различных допущений, которые оценщик обязан четко идентифицировать и включить в отчет об оценке.

В случае отсутствия возможности определения соответствующего вида стоимости, отличного от рыночной, оценщик должен внести изменения в задание на оценку по согласованию с заказчиком.

74. Вид стоимости представляет собой расчетную стоимость объекта оценки без учета затрат продавца на осуществление продажи или затрат покупателя на покупку, а также каких-либо налогов, подлежащих уплате сторонами в результате совершения сделки.

75. Оценщик несет ответственность за правильное толкование и применение видов стоимости.

Глава 3. Виды стоимости связанные с рыночной стоимостью

§ 1. Рыночная стоимость

76. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается **наиболее вероятная цена**, по которой данный объект оценки может быть отчужден **на открытом рынке в условиях конкуренции**, когда стороны **сделки действуют в своих интересах разумно** и без принуждения, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, включая обязанность для одной из сторон вступить в данную сделку.

В случае, если в нормативном акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном акте не предусмотренных Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» или ЕНСО, терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки.

77. Рыночная стоимость должна трактоваться в следующих концептуальных рамках:

а) «**наиболее вероятная цена...**» относится к выраженной в деньгах цене, которая может быть уплачена за актив при коммерческой рыночной сделке.

Рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости. Эта цена – наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя. При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких, как нетипичная форма финансирования, продажа с получением объекта обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, и не учитывается какой-либо элемент стоимости, доступный только для конкретно определенного собственника или покупателя;

б) **«... на открытом рынке в условиях конкуренции...»** стоимость объекта оценки является предполагаемой расчетной величиной в условиях конкуренции, а не предопределенной заранее или фактически оговоренной ценой продажи (неконкурентные условия). Она представляет собой цену в сделке на дату оценки, при осуществлении которой выполняются все прочие условия, содержащиеся в определении рыночной стоимости;

в) **«...сделка...»** означает, что стороны действуют независимо и между ними нет никаких особых взаимоотношений, которые могут сделать уровень цены сделки нехарактерным для рынка;

г) **«...действуют в своих интересах разумно...»** означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого актива, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Обладая этой информацией, они действуют в своих интересах, стремясь достичь наилучшей цены, с точки зрения их позиции в сделке.

д) **«...и без принуждения...»** означает, что у каждой из сторон имеются свои мотивы для совершения сделки, но ни одна из сторон не вынуждена или не понуждается совершить сделку.

78. Рыночная стоимость предполагает установление цены на открытом конкурентном рынке и состоящем из покупателей и продавцов.

79. Рыночная стоимость актива отражает его наиболее эффективное использование. Такое его использование должно быть физически возможным, юридически допустимым и финансово реализуемым.

80. Оценки, основанные на рыночной стоимости, должны опираться на информации, касающейся сравниваемых объектов.

Процесс оценки требует от оценщика проведения необходимой и должной проверки, проведение правильного анализа и формирование предположений, основанных на фактах и доказательствах. В этом процессе оценщики должны рассмотреть все факты, тенденции, сравнительные сделки и иную информацию, наблюдаемую на рынке и связанную с заданием на оценку.

Если рыночные данные ограничены или вообще отсутствуют, оценщик обязан описать в отчете об оценке сложившуюся ситуацию и указать, что расчеты были ограничены (если имелись ограничения) определенным образом из-за недостаточности сведений.

Во всех оценках требуется личное суждение оценщика.

81. Если оценщик имеет возможность проведения анализа доступных сведений и обстоятельств, связанных с рынком оцениваемого объекта оценки, каждый подход или метод, применяемый в процессе оценки, должен обеспечить установление рыночной стоимости объекта оценки.

§ 2. Рыночная арендная плата

82. Под рыночной арендной платой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны аренды (заинтересованный арендодатель и арендатор) действуют в своих интересах разумно и без принуждения, располагая всей необходимой информацией (маркетинг), а на величине арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, включая обязанность для одной из сторон вступить в данную арендную сделку.

83. Под договорной арендной платой понимается арендная плата, выплачиваемая согласно условиям заключённого договора аренды. Она может быть фиксированной на срок аренды или переменной. Изменения арендной платы отражаются в договоре аренды и должны быть определены и понятны для установления общего объёма выгод, получаемых арендодателем, и обязательств арендатора.

84. Рыночная арендная плата может быть использована в качестве вида стоимости при оценке договора аренды или права аренды. В подобных случаях необходимо принимать во внимание договорную арендную плату и рыночную арендную плату (если она отличается от договорной).

85. В отдельных случаях рыночная арендная плата может быть принята/ рассчитана на основании условий заключенного договора аренды.

§ 3. Стоимость объекта залога

86. Под стоимостью объекта залога понимается рыночная стоимость объекта оценки, являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога.

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности, требований о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, об алиментах и иных требований, уступка которых другому лицу запрещена законом.

87. В задании на оценку, оценщик должен указать, что оценка объекта оценки производится для целей залога.

Глава 4. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости

§ 1. Справедливая стоимость

88. Под справедливой стоимостью понимается расчетная цена при продаже объекта оценки (реализации имущества или списании задолженности) между заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон в свободной сделке.

89. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой в сделке между конкретно определенными сторонами с учетом всех

преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке.

В данном случае, при определении стоимости, необходимо игнорировать все преимущества или отрицательные свойства, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

§ 2. Инвестиционная стоимость

90. Под инвестиционной стоимостью следует понимать стоимость объекта оценки, учитывающую инвестиционные или операционные (хозяйственные) цели для его конкретного или потенциального инвестора.

91. Инвестиционная стоимость является субъектно-специфическим видом стоимости, когда стоимость актива хотя и равна размеру, которую он мог бы получить при продаже другой стороне, при данном виде стоимости отражаются выгоды, которые можно получить от владения экономическим субъектом и без применения всякого обмена соответствующим активом.

92. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое состояние экономического субъекта и финансовые цели выполнения оценки. Этой стоимостью, в основном, пользуются для определения эффективности инвестиций.

§ 3. Синергетическая стоимость

93. Синергетическая стоимость – это стоимость, которая образуется в результате сочетания двух или более активов, или долей участия, когда совокупная величина стоимости оказывается больше, чем сумма их стоимостей, взятых по отдельности (положительная синергия), или наоборот (отрицательная синергия).

94. Если синергетического эффекта достигает только один конкретный покупатель, то синергетическая стоимость будет отличаться от рыночной, так как в синергетической стоимости будут отражены конкретные характеристики актива, которые имеют ценность только для конкретного покупателя.

95. Необходимость определения синергетической стоимости возникает при оценке имущественных и инвестиционных комплексов объектов недвижимости, в которых объекты функционально дополняют друг друга (положительная синергия) или мешают реализации каких-либо функций на требуемом уровне (отрицательная синергия).

§ 4. Ликвидационная стоимость

96. Ликвидационная стоимость означает сумму к получению при продаже актива или группы активов по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на предпродажную подготовку активов, а также затраты по их реализации.

97. Ликвидационную стоимость можно определить, используя следующие предварительные

условия при проведении оценки:

упорядоченная сделка с обычным периодом маркетинга;

вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга.

Оценщик должен указать в отчете об оценке, какие из предварительных условий он использовал при определении ликвидационной стоимости.

§ 5. Утилизационная стоимость

98. Утилизационная стоимость означает стоимость равную рыночной стоимости материалов, составляющих объект оценки.

Эта стоимость может выражаться как совокупная или чистая стоимость (за вычетом затрат на продажу).

Частным случаем утилизационной стоимости является скраповая стоимость (Scrap value), когда стоимость объектов, для которых наиболее эффективным способом использования признается реализация на металлолом.

§ 6. Остаточная балансовая стоимость

99. Остаточная балансовая стоимость означает первоначальную (восстановительную) стоимость основных средств за вычетом суммы совокупного износа.

§ 7. Остаточная стоимость замещения

100. Остаточная стоимость замещения означает сумму затрат, требуемых на создание нового объекта, равной полезности объекту оценки, с использованием современных материалов и технологий, в рыночных ценах, сложившихся по состоянию на дату оценки и учитывающих износ объекта оценки.

§ 8. Остаточная стоимость воспроизводства

101. Понятие остаточной стоимости воспроизводства означает сумму затрат, требуемого на создание нового объекта, идентичного объекту оценки, с использованием идентичных материалов и технологий, в рыночных ценах, сложившихся по состоянию на дату оценки и учитывающих износ объекта оценки.

§ 9. Специальная стоимость

102. Специальная стоимость – это сумма, выше рыночной стоимости, которая отражает определенные характеристики активов, имеющих ценность только для специального покупателя (имеющего особую заинтересованность).

§ 10. Страховая стоимость

103. Страховой стоимостью является стоимость имущества, предусматриваемая договором страхования или полисом. При этом, фактическая стоимость имущества для страховых целей определяется на дату подписания договора страхования или полиса.

§ 11. Налоговая стоимость

104. Налоговая стоимость представляет собой стоимость, рассчитываемую в соответствии с действующим налоговым законодательством.

105. В задании на оценку и в отчете об оценке должно быть указано для какого вида налога определяется данная стоимость.

Глава 5. Предпосылки оценки (предполагаемое использование)

106. В предпосылках оценки (предполагаемом использовании) выражаются условия (обстоятельства) использования активов или обязательств. Это своего рода предположение относительно наиболее вероятного набора обстоятельств сделки, которые могут быть применимы к объекту оценки. Для разных видов стоимости могут потребоваться особые предпосылки оценки или могут быть рассмотрены несколько предпосылок оценки. Общими предпосылками оценки являются:

- наиболее эффективное использование;
- текущее / существующее использование;
- упорядоченная ликвидация (продажа);
- вынужденная продажа.

107. Под наиболее эффективным использованием понимают такую форму использования актива, при которой, с точки зрения участника, этому активу обеспечивается наиболее высокая стоимость.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (если это уместно), финансово обоснованным, юридически допустимым, и это должны приводить к наибольшей стоимости.

Если подобное использование отличается от простого текущего использования, затраты по переводу актива в более эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

С точки зрения предпосылки «наиболее эффективное использование», под активом понимается объект недвижимости.

108. Определение вида наиболее эффективного использования подразумевает следующее:

определить, является ли то или иное использование актива физически возможным, при этом будут учитываться те использования, которые были бы сочтены участниками разумными;

для того, чтобы учесть требование «юридической допустимости», необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива. Например, градостроительные требования или ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем;

требование о том, что использование должно быть «финансово обоснованным», учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании, после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

109. Текущее / существующее использование означает форму использования актива или обязательства в настоящее время. Текущее использование может совпадать с наиболее эффективным использованием актива.

110. При упорядоченной ликвидации (продаже), подразумеваются разумные сроки на поиск покупателя (покупателей), указывается стоимость активов, которые предполагается продать при ликвидации, при которой продавец вынужден продавать актив «в существующем состоянии» и «в месте расположения».

Разумный срок, отведенный для поиска покупателя (покупателей) может быть различным в зависимости от вида актива и условий рынка.

111. Термин «вынужденная продажа» используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие этого, у него нет времени на достаточный срок экспозиции (время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным), а покупатели не могут провести должную проверку.

Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Такая цена может отражать последствия для продавца из-за невозможности совершить продажу в течение достаточного срока.

Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца, из определения рыночной стоимости.

Вынужденная продажа – это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

112. Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца.

Необходимо указать последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения.

Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

113. Предпосылка вынужденной продажи, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

завершение продажи в короткий срок;

актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена;

и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно;

продавец вынужден совершить продажу;

покупатель имеет типичную мотивацию к сделке;

обе стороны действуют так, как они считают лучше для них;

применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции;

оплата будет произведена денежными средствами.

114. Продажи на неактивном или падающем рынке не являются свидетельствами «вынужденных продаж» потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось.

Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом, в соответствии с определением рыночной стоимости.

115. Подтвержденные сделки «вынужденных продаж» не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость.

Глава 6. Специфические факторы для отдельных экономических субъектов

116. При определении рыночной стоимости объекта оценки из исходных данных исключаются сведения об объектах, оцененных по стоимости, отличной от рыночной стоимости, и они свойственны только определенному покупателю или продавцу и не применяются к другим участникам.

117. Примерами специфических факторов, характерных для отдельных экономических субъектов, которые могут быть не известны участникам, могут быть:

дополнительная стоимость или снижение стоимости в результате создания портфеля аналогичных активов;

уникальное взаимодействие (синергизм) актива с другими активами, принадлежащими экономическому субъекту;

юридические права или ограничения, применимые только по отношению к рассматриваемому экономическому субъекту;

налоговые льготы или обременительное налогообложение, применяемые к рассматриваемому экономическому субъекту;

возможность использования актива, которая является исключительной для рассматриваемого экономического субъекта.

Если целью оценки является определение стоимости (например инвестиционной) для конкретного собственника, специфические факторы для определенного экономического субъекта отражаются в оценке актива.

§ 14. Глава 7. Допущения и специальные допущения

118. При определении вида стоимости необходимо указать допущения или несколько допущений, для уточнения состояния актива в гипотетической сделке или обстоятельства, при которых предполагается обмен актива. Такие допущения могут оказать значительное влияние на стоимость.

119. Соответствующие виды допущений подразделяются на две категории:

принятые факты, которые соответствуют с теми фактами или могут соответствовать тем фактам, которые существуют на дату оценки (допущения);

принятые факты, отличающиеся от тех фактов, которые фактически существуют на дату оценки (специальные допущения).

120. Допущения, связанные с фактами, которые соответствуют или могут соответствовать фактам, существующим на дату оценки, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком.

Примерами таких допущений являются следующие:

допущение о том, что бизнес передается как полноценный действующий хозяйствующий субъект;

допущение о том, что активы, задействованные в бизнесе, передаются без бизнеса (по отдельности или группой);

допущение о том, что отдельно оцениваемый актив передается вместе с другими взаимодополняющими активами;

допущение о том, что акционерная доля передается пакетом или по отдельности.

121. Если на дату оценки принятые факты отличаются от фактически существующих, они называются «специальным допущением».

Специальные допущения используют для того, чтобы показать влияние возможных изменений на стоимость актива.

Специальные допущения обозначают как «специальные», чтобы показать пользователю оценки, что отчет об оценке зависит от изменения текущих обстоятельств или, что оно отражает мнение на дату оценки, с которым не будут согласны участники.

Примерами таких допущений являются следующие:

допущение о том, что недвижимое имущество удерживается на полных правах собственности, не обремененных арендой;

допущение о том, что предлагаемое здание фактически завершено строительством на дату оценки;

допущение о том, что конкретный контракт существовал на дату оценки, хотя по факту он еще

не был заключен;

допущение о том, что финансовый инструмент оценивается с использованием кривой доходности, которая отличается от той, которой пользовался бы участник.

122. Все допущения и специальные допущения должны быть обоснованными в заданных обстоятельствах, подкрепляться фактическими данными и быть актуальными исходя из цели оценки.

РАЗДЕЛ VII. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (НСО № 6)

Глава 1. Общие положения

123. Национальный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (далее – НСО № 6) устанавливает подходы и методы оценки, их определения, толкование и применение.

124. Оценщики несут ответственность за толкование и применение НСО № 6 и за выбор соответствующих подходов и методов для каждого вида оценки_(обязательная или инициативная/добровольная).

125. Необходимо принять во внимание наиболее подходящие подходы к оценке. Все подходы основаны на экономических принципах ценового равновесия, выгод или замещения.

Основными подходами к оценке являются:

сравнительный подход;

доходный подход;

затратный подход.

Каждый из подходов к оценке включает в себя различные методы применения.

126. При оценке объекта оценки основной целью выбора подхода оценки является выбор наиболее подходящего метода для использования в конкретных существующих случаях. Ни один из методов оценки не подходит для использования во всех ситуациях. При их выборе требуется учитывать, как минимум, следующее:

соответствующий вид (виды) стоимости и предпосылку (предпосылки) оценки, определяемые в соответствии с условиями и целями, указанными в задании на оценку;

сильные и слабые стороны применения возможных подходов и методов оценки;

целесообразность применения каждого подхода и методов с учетом характера объекта оценки;

цели и задачи оценки;

полноту, достоверность и наличие необходимой достоверной информации;

допущения и ограничения проводимой оценки;

предполагаемое использование результатов оценки.

127. При проведении оценки объекта оценки оценщик должен применить сравнительный, доходный и затратный подходы. Применение или отказ от применения в процессе оценки подходов и методов оценки должно быть обосновано оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках каждого из подходов к оценке. При выборе методов оценки, учитывается достаточность и достоверность информации, используемой для того или иного метода.

128. Если оценщик уверен в точности и надежности единственного метода оценки, принимая во внимание задание на оценку, то нет необходимости использовать более одного метода оценки. Оценщикам следует рассмотреть возможность использования нескольких подходов и методов оценки для получения стоимости, если не имеется достаточного количества исходных данных для применения единственного метода.

Если используется более одного подхода и метода оценки или в рамках одного подхода используется более одного метода, результаты оценки, полученные с использованием таких подходов и/или методов, должно быть согласованы. При этом, результаты оценки должны быть отражены в отчете об оценке без проведения усреднения.

129. Если, используя разные подходы и/или методы оценки, оценщик получает значительные расхождения в показателях стоимости, ему следует провести анализ, чтобы понять, почему так различаются показатели стоимости. В этом случае нецелесообразно просто (арифметически) измерять (согласовывать) две и более расходящихся показателя стоимости.

В таких случаях оценщику следует учесть требования пункта 128 ЕНСО для решения вопроса, может ли какой-либо один из примененных подходов / методов обеспечить получение более достоверного показателя стоимости.

Глава 2. Применение подходов к оценке

§ 1. Сравнительный подход

130. Сравнительный подход – это совокупность методов, при которых показатель стоимости получают путем сравнения объекта оценки с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) объектами, информация о цене которых известна. Сравнительный подход исходит из принципа замещения.

131. Методы сравнительного подхода эффективны, когда существует активный рынок для сопоставимых объектов оценки, который даёт представление о реальной рыночной стоимости объекта.

132. Сравнительный подход следует применять и придавать ему значительный вес при наличии следующих обстоятельств:

рассматриваемый объект недавно был продан в сделке, которую можно принимать во внимание в соответствии с применяемым при оценке видом стоимости;

рассматриваемый объект или по существу аналогичные объекты активно обращаются на рынке;

существуют часто совершаемые и / или недавно наблюдавшиеся сделки с «по существу аналогичными» объектами.

В случае, когда указанные обстоятельства отсутствуют, применять сравнительный подход и присваивать ему значительный вес возможно также при наличии следующих условий:

совершенные на рынке сделки с рассматриваемым объектом или с «по существу

аналогичными» объектами недостаточно актуальны в связи с рыночной нестабильностью и активностью;

объект или, по существу, аналогичные объекты не столь активно обращаются (продаются) на рынке;

информация о рыночных сделках доступна, но сопоставимые объекты значительно отличаются от рассматриваемого объекта, что, возможно, потребует введения субъективных корректировок;

информация о недавних сделках ненадежна (отсутствие детальной информации, сделка не на рыночных условиях, проблемная продажа и прочее);

наиболее важным фактором, который влияет на стоимость объекта, является цена, которую за него дадут на рынке, а не затраты воспроизводства или его возможность приносить доход.

Если указанные критерии не удовлетворяются, оценщику следует рассмотреть возможность применения любых других подходов для обоснования величины стоимости, полученной сравнительным подходом.

133. В тех случаях, когда не применяют сравнительный подход, при применении других подходов необходимо максимально использовать рыночные исходные данные (рыночные показатели оценки, такие как эффективная доходность и нормы прибыли).

134. Когда сопоставимая рыночная информация не относится к точно таким же или, по существу, таким же объектам, оценщик должен провести сравнительный анализ качественных и количественных сходств и различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Часто бывает необходимо внести поправки с учетом результатов сравнительного анализа.

Внесение поправок должно проводиться на разумном основании, и оценщик должен в отчете об оценке задокументировать причины внесения поправок и объяснить, как им была дана количественная оценка.

135. При применении сравнительного подхода основным требованием является правильный выбор объекта сравнения (аналога).

Объект сравнения должен иметь функциональное и классификационное сходство с оцениваемым объектом, в том числе оцениваемый объект и объект сравнения должны принадлежать к одной и той же группе с точки зрения функции и значений ценообразующих параметров.

136. В сравнительном подходе часто пользуются рыночными мультипликаторами, которые получают из выборки сопоставимых объектов, каждый из которых характеризуется своим значением мультипликатора.

Выбор надлежащего мультипликатора из имеющегося диапазона значений потребует обоснования, принимающего во внимание качественные и количественные факторы.

137. Следующие основные методы используются для оценки стоимости объекта оценки посредством сравнительного подхода:

метод сопоставимых сделок (метод индикативных сделок);

метод рынка капитала (сравнительный метод публичных компаний – аналогов);

метод прямого сравнения продаж и другие.

138. Когда метод сопоставимых сделок используется для получения показателя стоимости,

используется информация о сделках с аналогичными или идентичными оцениваемыми объектами.

Если оцениваемый объект участвует в рассматриваемой сопоставимой сделке, этот метод также называют «методом предшествующих сделок».

139. Если было совершено лишь небольшое количество сделок с объектом оценки, оценщик может принять во внимание цены предложения в отношении идентичных или аналогичных объектов. При этом, данное обстоятельство, должно быть однозначно установлено, тщательно проанализировано и подтверждено документально.

Цены предложения не следует использовать в качестве единственного источника информации при определении показателя стоимости объекта оценки, но можно считать их приемлемым при применении других методов.

При анализе цен предложений о покупке или продаже данным ценам присваиваются весовые значения. При этом, следует учитывать обязательства, связанные с данной ценой предложения, а также период времени, в течение которого она находилась на рынке.

Например, предложению, которое представляет собой обязательство по приобретению или продаже объекта оценки по заявленной цене, может быть присвоен больший вес, чем объявленной цене, не предусматривающей такого твердого обязательства.

140. При использовании метода сопоставимых сделок можно использовать разные результаты сравнительного анализа параметров объекта оценки. Эти параметры также называются «единицы сравнения», которые служат основой для сравнения. Единицами сравнения являются следующие:

а) при оценке прав на недвижимое имущество:

цена за один квадратный метр;

арендная плата за один квадратный метр;

ставка капитализации.

б) при оценке бизнеса:

мультипликаторы прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации материальных и нематериальных активов (EBITDA - Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization);

мультипликатор цена / прибыль;

мультипликатор цена / выручка;

мультипликатор цена / балансовая стоимость.

в) при оценке финансовых инструментов:

доходность;

спреды процентных ставок (маржа сверх процентной ставки).

Используемые единицы сравнения могут отличаться друг от друга в зависимости от класса актива, отрасли и региона.

141. При использовании метода сопоставимых сделок существуют следующие этапы:

определение единиц сравнения, которыми пользуются участники на соответствующем рынке;

определение уместных сопоставимых сделок и расчет основных удельных показателей оценки,

включая мультипликаторы по этим сделкам;

проведение последовательного сравнительного анализа качественных и количественных сходств и различий между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом;

при необходимости, внесение необходимых корректировок в показатели оценки в целях отражения различий между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами;

применение скорректированных показателей оценки к оцениваемому объекту;

если использовалось несколько показателей оценки, согласование полученных показателей стоимости.

142. Оценщику следует учитывать нижеследующее при подборе сопоставимых сделок:

свидетельства по нескольким сделкам, как правило, лучше, чем разовая сделка;

сделки с идентичными объектами обеспечивают лучший показатель стоимости, чем с объектами, чья фактическая цена продажи в данной сделке требует значительной корректировки;

сделки, которые совершаются ближе к дате оценки, а также сделки совершённые на строго коммерческой основе с участием несвязанных между собой сторон имеют приоритет;

должна быть доступна надлежащая информация о сделке, чтобы у оценщика была возможность глубже проанализировать характеристики сопоставимого объекта;

информацию о сопоставимых сделках следует получать из надежного и заслуживающего доверия источника;

фактические сделки являются лучшими свидетельствами, чем предполагаемые сделки (цены предложений).

143. Оценщику следует проанализировать и скорректировать любые существенные различия между сопоставимыми сделками и объектом оценки. Наиболее распространенные различия, которые требуют корректировки, состоят из ниже следующих:

важные характеристики (возраст, размер, спецификации и т.д.);

соответствующие ограничения, наложенные на рассматриваемый объект или на сопоставимые объекты;

географическое положение (местоположение объекта и/или место, где возможно совершится сделка с объектом или будет происходить его использование) и соответствующая экономическая и нормативно-правовая среда;

рентабельность или прибыльность активов;

ретроспективный и ожидаемый рост;

уровень доходности / процентные ставки;

виды обеспечения;

необычные условия при совершении сопоставимых сделок;

различия, связанные с ликвидностью и уровнем контроля, в отношении сопоставимого объекта и оцениваемого объекта;

характеристики собственности (правовая форма владения, доля владения в процентном

выражении);

цены предложений сопоставимых объектов и цены совершенных сделок.

144. Метод рынка капитала предполагает использование информации о публично торгуемых сопоставимых активах, аналогичных оцениваемому активу.

Метод рынка капитала аналогичен методу сопоставимых сделок, за исключением того, что метод рынка капитала зависит от сопоставимых активов, торгуемых на открытом рынке. Отличительные черты метода рынка капитала, связанные с продажей сопоставимых активов на открытом рынке, следующие:

показатели оценки стоимости / сопоставимые свидетельства доступны конкретно на дату оценки;

информация о сопоставимых активах имеется в открытом доступе;

информация о сопоставимых активах подготовлена с учетом стандартов бухгалтерского учета.

145. Метод рынка капитала можно использовать, когда объект оценки аналогичен объекту-аналогу, продаваемому на открытом рынке. Это обеспечивает правильное сравнение объектов.

146. Ключевыми этапами применения метода рынка капитала являются:

установление удельных показателей оценки / сопоставимых свидетельств, которые используются участниками на соответствующем рынке;

подбор публично торгуемых объектов-аналогов и расчет основных показателей оценки (мультипликаторов) в сделках с ними;

проведение последовательного сравнительного анализа качественных и количественных сходств и различий между продаваемыми на рынке объектами-аналогами и оцениваемым активом;

при необходимости, корректировка рассчитанных показателей оценки с целью учета различий между оцениваемым объектом и публично торгуемыми объектами-аналогами;

применение скорректированных показателей оценки к оцениваемому активу;

если использовались несколько показателей оценки, согласование (взвешивание) полученных в каждом случае показателей стоимости (результатов оценки).

147. Оценщику следует подбирать публично-торгуемые объекты-аналоги с учетом следующего:

возможность использования нескольких публично-торгуемых объектов-аналогов предпочтительнее использования одного объекта-аналога;

фактические данные, полученные на основе аналогичных публично торгуемых объектов (аналогичные сегмент рынка, регион, величины выручки и / или активов, темпы роста, коэффициенты рентабельности, использования заемного капитала, ликвидности и диверсификация), обеспечивают выработку лучших показателей стоимости, чем сопоставимые аналоги, которые нуждаются в существенных корректировках;

активно торгуемые ценные бумаги дают более реальные сведения, чем ценные бумаги, редко участвующие в обороте.

148. Оценщику следует проанализировать и внести корректировки в связи с любыми существенными различиями между использованными публично торгуемыми объектами-аналогами и

оцениваемым активом.

Примерами распространенных различий, в связи с которыми могут понадобиться корректировки, могут служить в частности, следующие:

важные характеристики (возраст, размер, спецификации и т. д.);

соответствующие скидки и премии;

соответствующие ограничения на оцениваемый актив или сопоставимые активы;

географическое местоположение анализируемой компании и соответствующая экономическая и нормативно-правовая среда;

рентабельность или прибыльность активов;

ретроспективный и ожидаемый рост;

различия, связанные с ликвидностью и контрольными характеристиками сопоставимого и оцениваемого актива;

форма собственности.

149. При сравнительном подходе важным является внесение корректировок с целью учета различий между оцениваемым активом и сделками или обращающимися на рынке ценными бумагами. Типичные корректировки – это скидки и премии.

150. Скидку на ограниченную ликвидность (DLOM – Discount for Lack of Marketability) следует применять если сопоставимые аналоги имеют более высокую рыночную ликвидность в сравнении с рассматриваемым активом.

Скидка на ограниченную ликвидность (DLOM) отражает представление о том, что при сравнении идентичных активов легко реализуемый актив будет иметь большую стоимость, чем актив с большим сроком реализации или ограничениями на его продажу.

151. Премии (надбавки) за контроль (премии участников рынка за приобретение – Control Premiums или Market Participant Acquisition Premiums – MPAPs) и скидки за отсутствие контроля (скидки за неконтрольный характер пакета – Discount for Lack of Control – DLOC) применяются для того, чтобы отразить разницу между сопоставимым аналогами и оцениваемым активом в том, что касается способности принимать решения и вносить изменения в деятельность объекта или компании.

При прочих равных условиях, участники обычно предпочитают контролировать рассматриваемый актив, чем не контролировать его.

Готовность участников заплатить премию за контроль или сделать скидки за отсутствие контроля будет, служить показателем того, действительно ли возможность осуществлять контроль увеличит экономические выгоды для владельца данного актива.

Премия за контроль или скидки за отсутствие контроля рассчитываются на основе:

анализа конкретных результатов увеличения денежных потоков;

снижения риска, связанного с контролем;

сравнения фактических цен, выплаченных за контрольный пакет обращающихся на рынке ценных бумаг с ценой на рынке до заключения такой сделки.

152. Блокировочными скидками (blockage discounts) пользуются, когда рассматриваемый актив

представляет собой настолько большой пакет акций, обращающихся на рынке, что владелец не смог бы быстро продать такой пакет на открытом рынке, не оказав отрицательного воздействия на цену, которую дают на рынке.

Блокировочным скидкам можно дать количественную оценку, используя любой разумный метод, но обычно применяют модель, учитывающей срок, в течение которого участник может продать акции, подлежащие продаже, не оказав отрицательного влияния на цену, которую дают на рынке (продавать относительно небольшую часть ценных бумаг, представляющую собой обычный объем торгов в день).

При использовании соответствующих видов стоимости, в частности справедливой стоимости для целей финансовой отчетности, пользоваться блокировочными скидками запрещено.

§ 2. Доходный подход

153. Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от будущего использования объекта оценки.

При применении доходного подхода стоимость актива определяется как текущая (приведенная) стоимость ожидаемых доходов, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом.

154. Доходный подход следует применять и придавать ему значительный вес при следующих обстоятельствах:

возможность актива приносить доход;

в отношении оцениваемого актива доступен обоснованный прогноз суммы и сроков получения будущего дохода в течении определённого времени, в то же время на рынке присутствует лишь небольшое количество подходящих объектов-аналогов (если они существуют).

Когда не удовлетворяются указанные критерии, оценщику следует также рассмотреть возможность применения любых других подходов.

В следующих случаях возможно применение доходного подхода:

способность оцениваемого актива приносить доход является лишь одним из факторов, которые влияют на стоимость данного актива;

имеется существенная неопределенность в отношении суммы и сроков будущих доходов, связанных с оцениваемым активом;

невозможно получить доступ ко всей информации об оцениваемом активе (миноритарный владелец может иметь доступ к исторической финансовой отчетности, но не к прогнозам / бюджетам);

оцениваемый актив еще не начал приносить доход, но, согласно прогнозам, это произойдет.

155. Важнейшей основой доходного подхода является то, что инвесторы ожидают получить доход / отдачу от своих инвестиций, принимая во внимание выявленную степень риска по ним.

156. Для оценки стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода, оценщик использует один из следующих методов, основанных на преобразовании ожидаемого дохода от объекта оценки в единую стоимость на дату оценки:

метод дисконтирования денежных потоков (далее – метод ДДП) – основан на определении стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки путем сложения текущих значений денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах;

метод капитализации дохода – стоимость объекта оценки определяется путем деления суммы дохода за один период на коэффициент капитализации, соответствующий этому доходу.

157. Метод ДДП используется для оценки активов, в которых денежные потоки нестабильны.

158. Согласно методу ДДП прогнозируемый будущий денежный поток дисконтируется в обратном направлении (из будущего) до даты оценки, что в результате позволяет определить текущую (приведенную) стоимость актива.

159. Основными этапами применения метода ДДП являются:

выбор наиболее подходящего типа денежного потока с учетом особенностей оцениваемого объекта и его оценки (поток на базе до учета налогов или после учета налогов, совокупный денежный поток или же денежный поток на собственный и / или инвестированный капитал, реальный или номинальный поток и т. д.);

определение наиболее оптимального срока прогнозирования денежного потока (прогнозного периода);

подготовка прогноза денежного потока в течение прогнозного периода;

рассмотрение того, необходимо ли определять стоимость ожидаемого денежного потока за пределами прогнозного периода (далее – терминальная стоимость), с учетом характера оцениваемого актива;

определение соответствующей ставки дисконтирования;

применение ставки дисконтирования к прогнозному денежному потоку, учитывая, при необходимости, и терминальную стоимость.

160. При выборе соответствующего типа денежного потока с учетом характера актива или его оценки, оценщик должен учитывать указанные ниже факторы:

денежный поток на весь актив или его частичную долю. Обычно используется денежный поток, приходящийся на весь актив (инвестированный капитал). Однако иногда могут использоваться и другие уровни дохода, такие как денежный поток на акционерный (собственный) капитал (после выплаты процентов и погашения основной суммы по долгу) или дивиденды (только денежный поток, распределяемый среди акционеров);

денежный поток может определяться до или после уплаты налога. Следует обеспечить соответствие применяемой налоговой ставки виду стоимости;

реальный или номинальный денежный поток. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают инфляционные ожидания. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по уровню инфляции, то ставка дисконтирования также должна включать в себя корректировку на инфляцию;

валюта. Выбор используемой в расчете валюты может повлиять на допущения, связанные с инфляцией и риском. Это актуально для развивающихся рынков или для валют с высоким уровнем инфляции. Валюта, используемая для составления прогноза, и связанные с ней риски должны быть отделены от рисков, связанных со страной(ами), в которой актив находится или функционирует;

тип денежного потока, содержащегося в прогнозе (ожидаемый денежный поток с учетом вероятного сценария, наиболее вероятные денежные потоки, договорные денежные потоки и т. д.);

ставка дисконтирования и другие исходные показатели должны соответствовать выбранному типу денежного потока.

161. Критерии выбора прогнозного периода будут зависеть от цели оценки, характера актива, имеющейся информации и требуемых видов стоимости. Для активов с коротким сроком использования денежные потоки можно прогнозировать на весь срок их использования.

162. При выборе прогнозного периода оценщикам следует учитывать следующие факторы:

срок использования актива;

период, в течение которого доступна достоверная информация, на которой основываются прогнозы;

минимальный прогнозный период, который должен быть достаточным для достижения стабильного уровня роста и прибылей от актива, после чего может быть применена терминальная стоимость;

прогнозный период, задаваемый при оценке циклических активов, должен, как правило, охватывать, по возможности, весь цикл;

для активов с ограниченным сроком полезного использования денежные потоки, как правило, прогнозируются на протяжении всего полезного срока использования актива.

163. В прогнозируемом денежном потоке следует учитывать объем и сроки всех будущих поступлений и расходований денежных средств, связанных с оцениваемым активом, исходя из соответствующего вида стоимости.

164. Прогнозируемый денежный поток отражает:

согласованные в договоре или указанные денежные потоки;

денежные потоки с высокой вероятностью;

ожидаемый денежный поток, взвешенный с учетом вероятности;

несколько вариантов возможных будущих денежных потоков.

165. Различные типы денежных потоков часто отражают разные уровни риска, и для них может потребоваться применение различных ставок дисконтирования.

166. Оценщик должен гарантировать, чтобы сезонность и цикличность оцениваемого объекта были должным образом учтены в прогнозах денежного потока.

167. Если ожидается, что актив продолжит функционировать по окончании определенного прогнозного периода, оценщики должны оценить стоимость актива после окончания этого периода (терминальной стоимостью).

Полученная терминальная стоимость дисконтируется к дате оценки, как правило, с использованием той же ставки дисконтирования, которая была применена к денежному потоку в последнем прогнозном периоде.

168. В терминальной стоимости должно быть учтено следующее:

является ли актив по своему характеру с ограниченным сроком полезного использования или

имеет неограниченный срок полезного использования, поскольку этот факт будет влиять на метод, используемый для расчета терминальной стоимости;

существует ли потенциал дальнейшего роста актива после заданного прогнозного периода;

предполагается ли заранее определенная денежная сумма, ожидаемая к получению по окончании заданного прогнозного периода;

ожидаемый уровень риска в отношении актива на тот момент, когда определяется терминальная стоимость;

налоговые составляющие, присущие данному активу по окончании заданного прогнозного периода (при необходимости);

предполагается ли, что такие налоговые составляющие будут продолжать действовать в течение неограниченного периода времени;

терминальная стоимость должна учитывать циклический характер актива, несмотря на то, что какой-либо «максимальный» или «минимальный» уровень денежных потоков будет сохраняться на неограниченный срок.

169. Оценщики могут использовать любой разумный метод расчета терминальной стоимости. Существуют различные методы расчета терминальной стоимости, наиболее распространенными из которых являются следующие:

модель Гордона / модель постоянного роста;

сравнительный подход / стоимость выхода;

скраповая стоимость / затраты на утилизацию.

170. В модели Гордона предполагается, что стоимость актива будет расти (или падать) с постоянным темпом в течение бесконечного будущего времени.

171. При расчете терминальной стоимости методом сравнительного подхода / стоимость выхода применяют коэффициент капитализации на основе рыночных данных или на основе рыночного мультипликатора.

При использовании метода сравнительного подхода / стоимость выхода оценщики должны соблюдать требования настоящего ЕНСО, изложенные в разделе, посвященном сравнительному подходу и методам сравнительного подхода.

172. Терминальная стоимость некоторых активов может не иметь никакого отношения к предшествующим денежным потокам. Примерами таких активов являются истощаемые активы, такие как шахты или нефтяные скважины.

В этом случае терминальная стоимость рассчитывается как скраповая стоимость за вычетом затрат на продажу актива. Если затраты на продажу актива окажутся выше, чем скраповая стоимость, терминальная стоимость будет иметь отрицательное значение и будет определяться как «затраты утилизации» или «обязательства по выбытию активов».

173. В ставке дисконтирования прогнозируемого денежного потока следует учитывать не только временную стоимость денежных средств, но и риски, связанные с рассматриваемым типом денежного потока и будущим использованием актива.

174. Оценщики могут использовать любой обоснованный метод для расчета подходящей ставки дисконтирования.

Хотя существует множество методов для определения ставки дисконтирования или определения применимости подходящей ставки дисконтирования, неполный перечень общепринятых методов включает в себя, в том числе:

- модель оценки капитальных активов (CAPM – Capital Asset Pricing Model);
- средневзвешенная стоимость капитала (WACC – Weighted Average Cost of Capital);
- наблюдаемые или выведенные ставки / доходности;
- метод кумулятивного построения.

Оценщик должен учитывать альтернативные методы анализа при оценке целесообразности применения ставки дисконтирования. К неполному перечню применяемых методов анализа относятся:

- внутренняя норма доходности (IRR – Internal Rate of Return);
- средневзвешенная норма доходности (WARA – Weighted Average Rate of Return).

175. При проверке правильности применяемой ставки дисконтирования оценщики должны принимать во внимание подтверждающий анализ. При этом, необходимо найти и проанализировать внутреннюю норму доходности (IRR) или средневзвешенную норму доходности (WARA).

176. При расчете ставки дисконтирования оценщик должен учитывать следующее:

тип оцениваемого актива (например, ставки дисконтирования, используемые при оценке долга, могут отличаться от ставок дисконтирования, используемых при оценке недвижимости или бизнеса);

ставки, используемые в сопоставимых сделках на рынке;

географическое месторасположение актива и/или местоположение рынков, на которых он будет торговаться;

срок / период полезного использования актива или срок службы актива, как фактор риска инвестирования в объект оценки (например ставка зависит от условий используемого актива и обычно корректируется на период движения денежных средств);

обоснованность исходных данных;

используемые виды стоимости;

валюту, используемую для построения денежного потока.

177. При расчете ставки дисконтирования оценщик должен:

описать метод, используемый для определения ставки дисконтирования и обосновать выбор метода;

предоставить доказательства, подтверждающие расчет ставки дисконтирования, включая важные исходные данные, их происхождение и обосновать использование источников.

178. Метод капитализации дохода используется, когда денежные потоки постоянны и предсказуемые. В этом случае оценщик должен:

анализировать ретроспективные и текущие финансовые отчеты и, при необходимости, стандартизировать их;

выбрать вид и сумму капитализированного дохода;

рассчитать ставку капитализации;

определить текущую стоимость объекта оценки;

внести окончательные корректировки.

179. Ставка капитализации должна соответствовать выбранному типу дохода или денежного потока и рассчитываться одним из следующих методов:

методом экстракции рынка, когда есть информация о сделках и предложениях по аналогичным объектам;

метод учета постоянной динамики изменения дохода по дисконтной ставке.

В остальных случаях оценщик вправе использовать любой обоснованный метод для расчета ставки капитализации.

180. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается путем деления выбранной суммы дохода на ставку капитализации.

§ 3. Затратный подход

181. Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении всех затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом совокупного износа.

Затратами на воспроизводство объекта оценки является сумма затрат, потраченных на создание нового объекта, идентичного объекту оценки, с использованием идентичных материалов и технологий (в рыночных ценах, сложившихся по состоянию на дату оценки).

Затратами на замещение объекта оценки является сумма затрат, потраченных на создание нового объекта, равной полезности объекту оценки, с использованием современных материалов и технологий (в рыночных ценах, сложившихся по состоянию на дату оценки).

182. Затратный подход следует применять и придавать ему значительный вес при наличии следующих обстоятельств:

участники способны воссоздать актив, обладающий практически такой же полезностью, что и оцениваемый актив, без каких-либо ограничений, и этот актив можно будет создать настолько быстро, что у участника нет необходимости платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива;

оцениваемый актив непосредственно не приносит дохода, а специфический характер актива не позволяет пользоваться доходным подходом и/или сравнительным подходом;

используемый вид стоимости основывается, в основном, на затратах замещения, таких как восстановительная стоимость.

183. Оценщику следует принять во внимание возможность применения других подходов и проведения согласования/взвешивания результатов с ними, для подтверждения показателей стоимости, полученного в рамках затратного подхода.

При наличии следующих дополнительных обстоятельств, может применяться затратный подход с присвоением ему значительного веса:

участники могли бы рассмотреть возможность воссоздания актива с сопоставимой

полезностью, но существуют потенциальные барьеры нормативно-правового характера или же связанные с существенными временными затратами на создание актива;

когда затратный подход используется для проверки обоснованности других подходов (например, затратный подход применяется для проверки того, может ли бизнес, оцениваемый как действующее предприятие, обладать большей денежной стоимостью при ликвидации);

если актив был создан недавно, то допущения, используемые при затратном подходе, будут иметь высокую степень достоверности.

184. Стоимость частично завершеного актива, как правило, отражает затраты, понесенные при создании актива, а также отражает ожидания участника по отношению к стоимости имущества, когда актив полностью создан, но при этом также учитываются затраты, время, выгоды и корректировки риска, необходимые для завершения актива.

185. Затратный подход рассчитывается с использованием следующих методов:

метод затрат замещения, при котором стоимость определяется путем расчета затрат на аналогичный актив равноценной (эквивалентной) полезности;

метод затрат воспроизводства, при котором стоимость определяется путем расчета затрат на воссоздание точной копии актива;

компонентный метод, при котором стоимость актива рассчитывается путем сложения стоимостей его составных частей.

186. Основные этапы использования метода затрат замещения:

расчет всех затрат, которые бы понес участник, желающий создать или приобрести актив, обеспечивающий равноценную полезность;

определение того, существует ли обесценение в связи с физическим износом, функциональным и внешним видами устареваний оцениваемого актива;

вычет совокупной амортизации-обесценения из общей суммы затрат для получения стоимости оцениваемого актива.

187. Затраты замещения относятся к современному эквивалентному активу, представляющему собой такой актив, который выполняет те же функции и обеспечивает равноценную полезность, что и оцениваемый актив, который имеет современный дизайн и построен или произведен с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

188. Метод затрат воспроизводства уместен при наличии следующих обстоятельств:

затраты на современный эквивалентный актив больше, чем затраты на воссоздание точной копии оцениваемого актива;

полезность, приносимая оцениваемым активом, может быть обеспечена только точной его копией, а не современным эквивалентным активом.

189. Основные этапы в применении метода затрат воспроизводства:

расчет всех затрат, которые бы понес типичный участник, нацеленный на создание точной копии оцениваемого актива;

определение того, имеется ли какое-либо обесценение в связи с физическим, функциональным и внешним устареваниями оцениваемого актива;

вычет совокупного износа из общей суммы затрат для получения стоимости оцениваемого актива.

190. Компонентный метод, как правило, применяется к инвестиционным компаниям или предприятиям, или активам, стоимость которых в первую очередь определяется стоимостью их вложений и/или имуществом.

191. Компонентный метод реализуется посредством следующих этапов:

оценка каждого составляющего актива (компонента), который входит в состав оцениваемого актива с использованием соответствующих подходов и методов оценки;

суммирование стоимости всех составляющих активов, чтобы получить стоимость оцениваемого актива.

192. В затратном подходе следует учитывать все затраты, которые понесет типичный участник.

Учитываемые элементы затрат могут отличаться в зависимости от типа актива и должны включать в себя прямые и косвенные затраты, которые, возможно, возникнут в процессе замещения / воспроизводства актива на дату оценки. Ниже представлены общие элементы затрат, которые следует рассмотреть:

прямые затраты – которые включают затраты на материалы и оплату труда;

косвенные затраты – которые включают транспортные расходы, затраты на монтажные работы, вознаграждения специалистов (дизайнерские, разрешительные, архитектурные, юридические и т. д.), прочие выплаты (комиссионные и т.д.), накладные расходы, налоги, затраты на финансирование (например, проценты по долговому финансированию), норма прибыли / предпринимательская прибыль лица, создающего активы.

193. Поправки, связанные с совокупным износом рассматриваются для следующих видов устаревания:

физический износ (любая потеря полезности вследствие ухудшения физического качества актива или его составных частей вследствие возраста и использования);

функциональное устаревание (любая утрата полезности по причине низкой производительности / эффективности оцениваемого актива по сравнению с его современным аналогом, например, устаревшие дизайн, спецификация или технология);

внешнее или экономическое устаревание (любая потеря полезности, вызванная экономическими или местными условиями, внешними по отношению к активу). Этот вид устаревания может быть временным или постоянным.

194. При расчете совокупного износа следует принимать во внимание физический и экономический срок полезного использования актива. При этом:

физический срок полезного использования актива указывает на то, как долго может использоваться актив до того, как он окажется изношенным или когда его ремонт будет экономически нецелесообразным;

экономический срок полезного использования актива указывает на то, как долго актив может приносить доход.

195. Существуют следующие виды физического износа:

устранимый физический износ, т.е. затраты на восстановление / устранение износа;

неустранимый физический износ, при котором учитывается возраст актива, предполагаемый совокупный срок полезного использования и оставшийся срок полезного использования.

196. Существует следующие формы функционального устаревания:

избыточные капитальные затраты, которые могли быть обусловлены произошедшими изменениями в дизайне, материалах строительства, технологии или технологиях производства, что приводит к доступности современных эквивалентных активов с более низкими капиталовложениями по сравнению с оцениваемым активом;

избыточные эксплуатационные затраты, которые могут возникнуть в результате усовершенствований дизайна или недоиспользования производственных мощностей, что приводит к доступности современных эквивалентных активов с более низкими эксплуатационными затратами по сравнению с оцениваемым активом.

197. Внешнее или экономическое устаревание может быть обусловлено тем, что внешние факторы влияют на отдельный актив или все активы, задействованные в бизнесе, и корректировку на него следует делать после учета физического износа и функционального устаревания.

198. Денежные средства и их эквиваленты не подвержены устареванию и не корректируются.

Ликвидные активы не должны корректироваться до уровня ниже их рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Глава 3. Согласование результатов оценки

199. Результаты, полученные с применением различных подходов к оценке и методов оценки объекта оценки, должны быть согласованы и отражены в отчете об оценке.

200. Согласование результатов оценки означает определение итоговой стоимости объекта оценки путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке.

201. Согласование результатов оценки, как правило, осуществляется путем определения удельных весов для результатов оценки, полученных с использованием различных подходов оценки, при которых оценщику следует учитывать:

цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;

характер оцениваемого бизнеса и его активы;

вид стоимости;

количество и качество информации, используемой при применении подходов к оценке;

способность оценочного(ых) подхода(ов) учитывать структуру определяющих цену факторов, характерных для объекта оценки;

способность оценочного(ых) подхода(ов) отражать, мотивацию покупателей и продавцов объектов, аналогичных объекту оценки.

202. Методами определения весовых коэффициентов и согласования результатов оценки являются:

Метод логического анализа. В этом случае оценщик выбирает удельные веса экспертно с учетом всех важных параметров и логически анализирует их. Оценщик определяет приоритетный подход при оценке стоимости актива и использует результаты остальных подходов для проверки и исправления результата, полученного с использованием приоритетного подхода;

Метод согласования по критериям. Несколько критериев используются для определения удельных весов результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке, а преимущества или недостатки, используемого метода расчета, характеризуются с учетом характеристик оценки конкретного объекта;

Метод анализа иерархий. Данный метод представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке и основанный на разделении проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Оценщики могут использовать методику, приведенную в приложении №1 к ЕНСО, при согласовании результатов оценки.

203. Метод согласования результатов оценки и выбора сравнительных измерений, а также все комментарии и допущения оценщик должен обосновать в отчете об оценке.

РАЗДЕЛ VIII. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ВНУТРЕННИМ ПРАВИЛАМ КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА РАБОТЫ ОЦЕНЩИКОВ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ (НСО № 7)

Глава 1. Общие положения

204. Национальный стандарт оценки «Общие требования к внутренним правилам контроля качества работы оценщиков оценочных организаций» (далее – НСО № 7) определяют подходы и принципы оценочной организации к разработке внутренних правил, а также требования к организации и регулированию внутреннего контроля качества при применении этих правил.

205. Каждая оценочная организация должна разработать, утвердить и внедрить свои внутренние правила контроля качества работы оценщиков оценочной организации (далее – внутренние правила), которые являются обязательными для исполнения сотрудниками оценочной организации.

Внутренние правила должны быть согласованы с профессиональным общественным объединением оценочных организаций, членом которого является оценочная организация.

Глава 2. Требования к внутренним правилам

206. Под внутренними правилами понимаются утвержденные оценочной организацией и обязательные к применению его сотрудниками документы (правила, методические разработки, пособия и др.), определяющие единые требования к осуществлению и оформлению оценки с целью обеспечения эффективности осуществления оценочной деятельности и её соответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности.

207. Внутренние правила должны:

содержать рекомендации, позволяющие оценщикам (помощникам оценщиков) на практике определять четкий порядок своих действий по выполнению требований законодательства об оценочной

деятельности и повышению качества оценки;

регламентировать деятельность оценщиков (помощников оценщиков) в рамках данной оценочной организации и обеспечивать основу для урегулирования возможных конфликтов между сотрудниками, руководством оценочной организации и заказчиком;

позволять оценочным организациям обеспечить контроль качества работы оценщиков к составляемым отчетам об оценке и экспертным заключениям, с учетом требований законодательства об оценочной деятельности, и тем самым повысить качество услуг, оказываемых оценочной организацией;

представлять описание комплексного подхода оценочной организации к организации и процессу проведения оценки;

обеспечивать четкость формулировок, целостность и ясность изложения, а также одинаковую трактовку терминов.

208. При разработке внутренних правил, оценочным организациям необходимо руководствоваться требованиями Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» и ЕНСО.

209. Оценочная организация самостоятельно устанавливает полный перечень и детальный порядок разработки внутренних правил.

Глава 3. Внутренние правила и их содержание

210. Внутренние правила могут быть разделены на следующие группы:

общие правила оценки;

правила, определяющие порядок проведения оценки;

правила, регулирующие порядок формирования отчетов об оценке и экспертных заключений;

правила, определяющие порядок проведения экспертизы достоверности отчетов об оценке;

специальные правила;

правила, регулирующие оказание профессиональных услуг;

правила обучения, подготовки и повышения квалификации кадров;

другие правила.

211. Внутренние правила, содержащие общие правила оценки, предназначены для регулирования взаимоотношений между оценщиками, а также между сотрудниками и руководством оценочной организации. В общие правила оценки, могут быть включены:

правила, описывающие концепцию и подход к разработке внутренних правил, и их структуру;

кодекс профессионального поведения (этики) оценщика, утверждаемый по согласованию с профессиональным общественным объединением оценочных организаций;

правила, регламентирующие порядок осуществления внутреннего контроля качества проведения оценки, а также повышающие ответственность оценщиков;

другие правила.

212. Правила, определяющие порядок проведения оценки, формулируют правила проведения

процесса оценки, в которые могут быть включены:

правила, регламентирующие ответственность оценщика;

правила, регламентирующие порядок проведения оценки;

правила, регламентирующие порядок получения необходимых для оценки данных;

правила, регламентирующие порядок привлечения к проведению оценки иных оценщиков и специалистов;

другие правила.

213. В кодекс профессионального поведения (этики) оценщика при осуществлении оценочной деятельности могут быть включены:

основные принципы профессиональной этики оценщиков (честность, объективность, компетентность, профессиональное поведение, конфиденциальность и др.);

отношения оценщика с заказчиками;

отношения между оценщиками;

отношения оценщиков с профессиональным общественным объединением оценочных организаций;

взаимоотношения оценщиков со средствами массовой информации и рейтинговыми агентствами;

отношения оценщиков с работодателями и другие.

214. Правила, регулирующие порядок формирования отчетов об оценке и экспертных заключений оценщиков, должны содержать внутренние требования оценочной организации к содержанию и составлению отчетов об оценке по результатам проведенной оценки и экспертных заключений по результатам проведенной экспертизы. В них также могут быть включены:

правила, регламентирующие порядок подготовки отчетов об оценке по результатам проведенной оценки;

правила, регламентирующие порядок подготовки экспертных заключений по результатам проведенной экспертизы достоверности отчета об оценке.

215. Специальные правила включают правила в области методологии проведения оценки по различным объектам оценки, не предусмотренным в ЕНСО, которые не противоречат международной практике оценки. В них могут быть включены правила, отражающие специфические аспекты проведения оценки отдельных видов объектов оценки (к примеру драгоценных металлов, ювелирных изделий, мелких украшений, многолетних насаждений и других объектов оценки) для различных целей.

216. Правила, регулирующие оказание профессиональных услуг, содержат положения о порядке оказания следующих профессиональных услуг оценочной деятельности:

правила по экспертизе достоверности отчета об оценке;

правила по разработке и анализу инвестиционных проектов, составлению бизнес-планов;

правила автоматизации процесса оценки и внедрение информационных технологий в оценочной деятельности;

правила проведения научно-исследовательских работ в области оценочной деятельности и распространения их результатов.

217. Правила обучения, подготовки и повышения квалификации кадров устанавливают требования к образованию, профессиональному уровню оценщиков и специалистов, регламентируют порядок подготовки и повышения квалификации работников оценочной организации.

218. Внутренние правила по своей структуре должны включать название, регламентирующие параметры, общие положения, цель и задачи, определение основных принципов и методик, сферы применения, регистрационный номер правила, дату его вступления в силу, лицо, утвердившего правила, приложения и другие реквизиты.

219. Типовая форма внутренних правил приведена в приложении №2 к ЕНСО.

Глава 4. Организация внутреннего контроля за соблюдением требований внутренних правил

220. Внутренние правила утверждаются приказом руководителя оценочной организации, а в случаях, предусмотренных учредительными документами оценочной организации - другим компетентным органом.

221. Внутренние правила, регламентирующие внутренний контроль качества оценки, должны содержать положения по осуществлению контроля за выполнением требований внутренних правил.

222. Внутренние правила могут предусматривать назначение соответствующих лиц, ответственных за соблюдение его положений, обязанности которого предусмотрены трудовыми отношениями.

223. Контроль за выполнением требований внутренних правил должен быть организован на всех уровнях осуществления оценочной деятельности, начиная от оценщика и заканчивая руководителями оценочной организации.

224. Для организации внутреннего контроля за соблюдением требований внутренних правил может быть также создана служба контроля качества проведения оценки.

225. На сотрудников оценочных организаций распространяется обязанность не разглашать содержание внутренних правил и не использовать их вне деятельности данной оценочной организации, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

226. Профессиональные общественные объединения оценочных организаций осуществляют контроль за соблюдением своими членами – оценочными организациями требований Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», ЕНСО, других нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности, в том числе в части соблюдения требований внутренних правил.

РАЗДЕЛ IX. ЭКСПЕРТИЗА ДОСТОВЕРНОСТИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

(НСО № 8)

Глава 1. Общие положения

227. Национальный стандарт оценки «Экспертиза достоверности отчета об оценке» (далее – НСО №8) определяет порядок организации работ по проведению экспертизы достоверности отчетов об оценке оценочной организацией в установленном порядке.

228. Предметом экспертизы достоверности отчетов об оценке (далее – экспертиза) является отчет об оценке.

229. Экспертиза проводится в случае возникновения спорных ситуаций между заказчиком, другими потребителями оценки и оценочной организацией, проводившей оценку, или в других случаях.

230. Экспертиза обеспечивает проверку достоверности представленного отчета об оценке на предмет:

обоснованности используемых данных и собранных материалов;

актуальность (на дату оценки), адекватности и достоверность исходной информации и документов, использованных в отчете об оценке;

обоснованности применяемых подходов и методов оценки;

правильности расчетов;

анализа исходной информации и её правильное и точное использование в процессе оценки;

обоснованности осуществлённого анализа, мнений (суждений и допущений) и заключений;

соответствия отчета об оценки требованиям Закона «Об оценочной деятельности», стандартов оценки, других нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности;

определения любых несоответствий и ошибок, и их влияние на результаты оценки.

Экспертиза не направлена на определение новой стоимости объекта оценки, так как для этого требуется проведение новой оценки.

231. Сведения доказательственного значения, содержащиеся в отчете об оценке, должны одновременно соответствовать следующим критериям:

относимости – наличие связи качественных и количественных характеристик сведений и данных, посредством которых реализуется процедура оценки, с объектом оценки;

допустимости – сведения должны быть получены из достоверных подтверждаемых источников;

достоверности – сведения, устанавливаемые доказательствами, должны быть доказаны таким образом, чтобы заказчик и другие пользователи результатов экспертизы могли бы расценивать их соответствующими объективной истине, то есть соответствующими фактам, которые имели место в действительности;

достаточности – сведения позволяют полно и объективно интерпретировать получаемые с их помощью результаты без привлечения дополнительных информационных источников и проведения дополнительных мероприятий по оценке.

232. Оценочная организация, проводящая экспертизу, определяет достоверность данного отчета об оценке, без осуществления повторной (собственной) оценки и без вынесения собственного заключения, содержащего стоимость объекта оценки.

233. Экспертиза отчетов об оценке может осуществляться оценочной организацией при наличии в её штате (либо в случае заключения с ним договора гражданско-правового характера) оценщика первой или высшей категории. При этом, экспертные заключения должны быть подготовлены и подписаны экспертом, имеющим первую или высшую категорию.

234. Не допускается привлечение оценочной организации к экспертизе отчета об оценке, выполненного ранее данной оценочной организацией. К экспертизе отчета об оценке также не может привлекаться оценщик, ранее принимавший участие в составлении данного отчета об оценке.

235. На экспертизу принимаются отчеты об оценке в бумажном виде и/или в виде электронного документа с использованием электронной цифровой подписи и других реквизитов электронного документа, позволяющих его идентифицировать.

Отчеты в бумажном виде должны быть прошнурованы, пронумерованы и заверены. Копии отчетов об оценке заверяются подписью исполнителя (оценщика и руководителя оценочной организации), подготовившего отчет об оценке.

Отчеты об оценке в виде электронного документа должны быть подписаны электронной цифровой подписью оценщика и руководителя оценочной компании, подготовившей данный отчет.

Глава 2. Основание для проведения экспертизы

236. Основанием для проведения экспертизы является договор между оценочной организацией, проводящей экспертизу (далее – исполнитель) и заказчиком экспертизы (потребителем оценочных услуг), в котором должен быть указан вид проводимой экспертизы, или определение суда.

237. Вмешательство заказчика экспертизы либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя при проведении экспертизы не допускается.

Глава 3. Права и обязанности заказчика экспертизы

238. Заказчик экспертизы имеет право:

получать от исполнителя консультации и необходимую помощь по вопросам проведения экспертизы;

представлять исполнителю предложения, замечания, разъяснения относительно предмета экспертизы;

получать от исполнителя информацию о ходе проведения экспертизы.

239. Заказчик экспертизы может иметь и иные права в соответствии с законодательством и договором.

240. Заказчик экспертизы обязан:

представлять на экспертизу материалы, обеспечивающие полноту проведения экспертизы и обеспечить достоверность этих материалов;

оплачивать проведение экспертизы в порядке, предусмотренном договором.

Заказчик экспертизы может нести и другие обязанности в соответствии с законодательством и договором.

Глава 4. Права и обязанности исполнителя

242. При проведении экспертизы исполнитель имеет право:

требовать от заказчика экспертизы обеспечения доступа к документации, связанной с объектом оценки и проведением оценки объекта оценки, а также получать от него разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для проведения экспертизы;

запрашивать у оценщика информацию, на которую имеется ссылка в отчете об оценке, но отсутствующую в отчете об оценке и необходимую для целей проведения экспертизы;

запрашивать у третьих лиц информацию, необходимую для проведения экспертизы. В случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность экспертизы, оценщик указывает это в экспертном заключении;

привлекать в установленном порядке к участию в проведении экспертизы оценщиков и иных специалистов;

отказаться от проведения экспертизы в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не предоставил необходимую информацию для проведения экспертизы либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

243. Исполнитель может иметь и иные права в соответствии с законодательством и договором.

244. Использование информации, ставшей известной исполнителю после даты оценки не допускается.

245. При проведении экспертизы отчета об оценке исполнитель не вправе проводить повторную оценку.

246. При проведении экспертизы исполнитель обязан:

соблюдать порядок и условия осуществления экспертизы;

перед заключением договора на проведение экспертизы, предъявлять по требованию заказчика информацию о членстве оценочной организации в профессиональном общественном объединении оценочных организаций, квалификационный сертификат оценщика (оценщиков), свидетельство о наличии первой или высшей категории оценщика (оценщиков) и полис страхования гражданской ответственности оценочной организации;

информировать заказчика о невозможности его участия в экспертизе в связи с наступлением обстоятельств, препятствующих проведению объективной экспертизы, наличия конфликта интересов, невозможностью соблюдения принципа независимости, определенного законодательством по оценочной деятельности;

предоставлять по запросу заказчика информацию о требованиях законодательства, регламентирующего оценочную деятельность;

обеспечить сохранность документов, получаемых в ходе проведения экспертизы;

сообщать собственнику имущества и/или заказчику о выявленных в процессе экспертизы нарушениях законодательства;

обеспечивать хранение экземпляров экспертных заключений по результатам проведенных экспертиз (бумажном или электронном виде), с даты его составления, в течение всего периода

хранения, определенного законодательством для аналогичных документов, а также вести их реестр;

обеспечивать конфиденциальность информации, полученной от заказчика в ходе проведения экспертизы;

располагать всеми фактами и информацией, относящейся к объекту оценки на дату оценки, указанную в отчете об оценке. Если исполнитель не располагает данной информацией или обладает ею частично, то он должен указать это в экспертном заключении;

обосновывать результаты и выводы экспертизы, отраженные в экспертном заключении.

247. Исполнитель может нести и другие обязанности в соответствии с законодательством и договором.

248. При проведении экспертизы исполнитель не вправе:

вносить изменения в отчет об оценке, за исключением исправления небольших ошибок по согласованию с оценщиком;

навязывать оценщику конкретную стоимость;

влиять на суждения оценщика;

навязывать оценщику конкретные методы оценки;

навязывать оценщику свои собственные теорию, правила и процедуры оценки.

Глава 5. Требования к проведению экспертизы

249. Экспертиза проводится в виде аналитической или полевой экспертизы.

250. При проведении аналитической экспертизы исполнитель, используя информацию, содержащуюся в отчете об оценке, обязан проверить:

соответствие отчета об оценке требованиям Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», стандартов оценки, других нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности;

достаточность описания существующих и оцениваемых прав на объект оценки;

соответствие цели и вида оцениваемой стоимости условиям договора на проведение оценки и будущему использованию результатов оценки;

правомерность (соответствие законодательству) и достоверность (соответствие фактическим обстоятельствам) принятых при проведении оценки допущений и ограничений;

наличие описания рынка, к которому относится объект оценки, и сведений о потребителях;

учет совокупности необходимых для получения достоверного результата ценообразующих факторов, в том числе месторасположения объекта оценки, среднерыночного периода экспозиции объекта оценки на открытом рынке;

обоснованность примененных оценщиком стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки;

обоснованность использования правовой, рыночной, финансовой, технической и иной

информации и источников ее получения;

наличие и полноту разъяснений специальных терминов, обоснований и выводов оценщика;

наличие и полноту документов и материалов, содержащихся в приложениях к отчету об оценке;

правильность применения затратного, сравнительного и доходного подходов, а также правильность выбора и применения методов оценки в рамках каждого из подходов, обоснование их использования (отказа от использования);

корректность проведения согласования расчетов различными подходами к оценке;

структуру отчета и качество его оформления;

соответствие используемых в расчетах данных исходным и другим данным, приведенным в различных разделах отчета об оценке и приложениях к нему.

251. При полевой экспертизе исполнитель проводит экспертизу в соответствии с требованиями пункта 250 настоящего НСО, а также:

производит идентификацию объекта оценки с данными, отраженным в отчете об оценке;

обследует физическое состояние объекта оценки;

проводит необходимые замеры характеристик объекта оценки;

при необходимости обследует сопоставимые объекты для подтверждения данных, представленных в отчете об оценке.

252. Результатом экспертизы является признание отчета об оценке «достоверным» или «недостоверным».

253. Отчет об оценке признается «недостоверным», при наличии хотя бы одного из следующих фактов (обстоятельств):

Отчет об оценке не соответствует требованиям Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», стандартов оценки, других нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности;

отчет об оценке не соответствует требованиям договора на проведение оценки;

цель оценки не отражает будущее использование результатов оценки;

оценщиком неправомерно определен вид стоимости оцениваемого объекта;

не представляется возможным квалифицировать отчет об оценке в качестве документа, содержащего сведения доказательственного значения, также содержит взаимоисключающие и противоречащие друг другу факты, сведения, выводы, допущения и их неоднозначное толкование;

отсутствует конкретизированная информация об использованных при проведении оценки данных (источников их получения);

используемые в отчете корректировки и/или допущения выходят за пределы очевидной возможности их применения;

отсутствует последовательность и обоснованность расчетов, формул, примененных скидок и премий.

254. Выявленные технические ошибки (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований Закона «Об оценочной деятельности», стандартов оценки, других нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности не являются основанием для признания отчета об оценке «недостоверным».

255. Если отчет об оценке не содержит оснований для признания отчета об оценке недостоверным, предусмотренных пунктом 253 настоящего НСО, отчет об оценке признается достоверным.

256. Исполнитель при проведении экспертизы не должен принимать во внимание дополнительную информацию, появившуюся между датой составления отчета об оценке и датой проведения экспертизы.

257. По результатам экспертизы исполнитель составляет экспертное заключение, которое в соответствии с договором на проведение экспертизы предоставляется заказчику экспертизы.

В трехдневный срок после завершения экспертизы исполнитель направляет копию экспертного заключения в профессиональное общественное объединение оценочных организаций, членом которого является оценочная организация проводящая экспертизу для контроля за объективностью и качеством выполняемых оценочных работ, и введения реестра, а в случае признания отчёта об оценке недостоверным также направляет копию в профессиональное общественное объединение оценочных организаций, членом которого является исполнитель отчёта об оценке.

258. В случае несогласия с экспертным заключением, заказчик экспертизы вправе направить данное экспертное заключение и отчет об оценке в суд.

Глава 6. Требования к оформлению экспертного заключения

259. Экспертное заключение должно содержать следующие разделы:

а) Раздел №1 «Общие сведения», включающий:

основание для проведения экспертизы;

предмет экспертизы (наименование отчета об оценке);

вид экспертизы (аналитическая, полевая);

дату проведения экспертизы;

сведения об эксперте (экспертах);

сведения об отчете об оценке;

точное описание объекта оценки, позволяющее однозначно идентифицировать его на дату оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица.

б) Раздел №2 «Результаты обследования объекта оценки». В этом разделе указываются результаты идентификации объекта оценки при проведении полевой экспертизы.

в) Раздел №3 «Соответствие отчета об оценке». В этом разделе указывается соответствие отчёта об оценке требованиям Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности»,

стандартов оценки, других нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности.

г) Раздел №4. «Выводы эксперта». В данном разделе представляются выводы исполнителя по результатам экспертизы.

Типовая форма экспертного заключения приведена в приложении №3 к ЕНСО.

РАЗДЕЛ X. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА И ПРАВ НА УЧАСТИЕ В БИЗНЕСЕ (НСО № 9)

Глава 1. Общие положения

260. Национальный стандарт оценки «Оценка стоимости бизнеса и прав на участие в бизнесе» (далее – НСО № 9) устанавливает основные требования к процессу оценки стоимости бизнеса и прав на участие в бизнесе (далее – оценка стоимости бизнеса), а также особенности данного процесса.

261. Оценка стоимости бизнеса осуществляется в соответствии с требованиями НСО №№ 1-7. НСО № 9 устанавливает дополнительные требования к оценке стоимости бизнеса.

262. Для целей НСО № 9, бизнес означает коммерческую, промышленную, сервисную или инвестиционную деятельность, направленную на получение экономических выгод. Бизнес может быть в любой форме, предусмотренной законом. Стоимость бизнеса может отличаться от суммы стоимости отдельных активов или обязательств, которые составляют такой бизнес.

263. При оценке отдельных активов или обязательств, связанных с бизнесом, оценщик должен действовать в соответствии с НСО №№ 9-14 настоящего ЕНСО.

264. Оценщики могут использовать методику, приведенную в приложении №4 к ЕНСО, при оценке стоимости бизнеса.

265. Следующее может быть объектом оценки стоимости бизнеса:

предприятие занимающиеся бизнесом (корпорация, компания, акционерное общество, общество с ограниченной ответственностью или индивидуальный предприниматель и т.д.) (далее - предприятие);

акции (пакет акций), доли (паи) в уставном капитале;

имущественный комплекс предприятия или его часть в форме отдельного имущества.

266. Оценщики должны определить, относится ли оценка стоимости ко всему предприятию, к акциям этого предприятия или к пакету акций (контрольный или неконтрольный пакет акций), или же относится к определенной сфере бизнеса (оценивает определенные сферы бизнеса как инвестиционный проект компании).

Задание на оценку должно четко определять оцениваемый бизнес или право участия в нем. При оценке бизнеса в целом следующие его уровни могут различаться:

стоимость предприятия (enterprise value) часто характеризуется как совокупная стоимость собственного капитала бизнеса плюс сумма долга или долговых обязательств, за вычетом любых денежных средств или их эквивалентов, имеющихся в наличии для исполнения таких обязательств;

стоимость совокупного инвестированного капитала (value of total invested capital) – общая сумма денег, которые к настоящему моменту были инвестированы в бизнес, независимо от их

источника часто характеризуется как стоимость совокупных активов за вычетом краткосрочных обязательств и денежных средств;

операционная стоимость (operating value) – общая стоимость основной (операционной) деятельности бизнеса, за исключением стоимости любых неоперационных активов и обязательств;

стоимость собственного капитала (equity value) – стоимость бизнеса для всех его акционеров/учредителей;

процентный долг включает в себя как долгосрочные, так и краткосрочные займы, за исключением краткосрочных обязательств в оборотном капитале, которые не являются частью стоимости предприятия. Денежные средства и их эквиваленты подлежат вычету для расчета чистого процентного долга только в том случае, если они являются избыточными денежными средствами, в противном случае они будут считаться частью оборотного капитала.

267. Оценщик составляет задание на оценку в соответствии с требованиями НСО № 2. При этом, должна быть отражена следующая дополнительная информация:

а) информация об объекте оценки:

при оценке акций – количество и тип акций, количество и государственный регистрационный номер и дата выпуска акций;

при оценке доли в уставном капитале предприятий – сумма и размер оценочной доли;

при оценке долей (активов) в инвестиционных и паевых инвестиционных фондах – сумма оцениваемой доли (актива), количество акций (активов, паев);

при оценке имущественного комплекса предприятия – описание его состава.

б) полное или сокращенное фирменное наименование предприятия (включая организационно-правовую форму), его местонахождение, а также принадлежащие ему акции (доли, активы) в инвестиционных и паевых фондах и доли в уставном капитале.

Оценка предприятия или его части проводится на основе условий поддержания деятельности предприятия, при которых должен быть четко идентифицирован состав предприятия, осуществляющего бизнес.

268. Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке состояние и перспективы развития отрасли, включая информацию о положении предприятия и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для определения стоимости оцениваемого объекта.

269. Оценщику предоставляется информация, описывающая деятельность предприятия, в том числе:

сведения об организации и развитии бизнеса в условиях функционирования предприятия;

сведения о произведенной продукции (товарах) и (или) выполненных работах, оказанных услугах, сведения о результатах производственной деятельности предприятия в ретроспективном периоде;

финансовая информация предприятия, в том числе годовая и промежуточная (при необходимости) финансовая (бухгалтерская) отчетность, сведения о результатах финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;

прогнозная информация предприятия, включая бюджеты, бизнес-планы и анализ ключевых показателей, которые должны быть отражены в отчете об оценке.

270. Оценщик анализирует следующую информацию об объекте оценки и отражает её в отчете об оценке:

а) об уставном капитале, структуре инвестиционных и паевых фондов предприятия, в частности:

при оценке акций – сведения о номинальной стоимости и количестве обыкновенных акций, номинальной стоимости и количестве привилегированных акций с правом голоса и без права голоса;

при оценке доли в уставном капитале – сведения о размере уставного капитала, размере долей и их номинальной стоимости;

при оценке паев (активов) в инвестиционных и паевых инвестиционных фондах – информация о размере паевого инвестиционного фонда, количестве паев (активов);

б) сведения о правах, предусмотренных учредительными документами предприятия в отношении простых и привилегированных акций, паев (активов) в инвестиционных и паевых фондах, долей в уставном капитале;

в) сведения о дивидендной истории общества (выплате дивидендов) за ретроспективный период или о части прибыли общества, распределяемой между учредителями.

271. Оценщик должен дополнительно собрать и проанализировать следующую рыночную информацию:

макроэкономическая информация, которая включает информацию о состоянии национальной экономики и её влиянии на предприятие;

регион, где находится предприятие;

рынок / рыночный сегмент к которому относится предприятие.

Глава 2. Подходы и методы оценки, используемые в оценке стоимости бизнеса

272. При оценке стоимости бизнеса оценщик самостоятельно выбирает методы, изложенные в НСО № 9 для каждого подхода к оценке, принимая во внимание цель оценки, характер и возможности развития объекта оценки, условия ограничения, доступность и полноту базы данных.

§ 1. Сравнительный подход

273. В оценке стоимости бизнеса сравнительный подход и его методы применяются согласно требованиям НСО № 6.

274. Ниже приведены общие источники данных, используемые для оценки стоимости бизнеса с использованием сравнительного подхода:

публичные фондовые рынки, на которых свободно торгуются акции аналогичных предприятий;

ранее заключенные сделки или предложения по оцениваемым акциям;

рынок на котором продаются и покупаются пакеты акций (долей, паев) реорганизуемых (слияние, присоединение, разделение, выделение) предприятий.

275. При использовании сравнительного подхода необходимо иметь достаточно оснований для подбора аналогов бизнеса и проведения сравнения с ними.

В рамках сравнительного подхода при использовании метода рынка капитала и метода сопоставимых сделок оценщику следует выбрать не менее трех аналогов. Подобные аналоги бизнеса должны относиться к той же отрасли, что и оцениваемый бизнес, или к отрасли, которая реагирует на те же экономические показатели. Среди факторов, которые следует учитывать при рассмотрении вопроса о наличии разумных оснований для проведения сравнения, можно выделить следующие:

сходство с оцениваемым бизнесом с учетом качественных и количественных характеристик;

достаточность и возможность проверки данных о схожих бизнесах;

действительно ли цена схожего бизнеса соответствует условиям сделки, совершаемой на коммерческой основе, и условиям упорядоченной сделки.

276. При использовании сравнительного подхода оценщик должен:

сделать выборку аналогичных предприятий;

определить параметры сравнения предприятий и выполнить расчеты мультипликаторов;

сделать выбор величины мультипликаторов и определить стоимость объекта оценки;

внести окончательные корректировки.

277. Для расчета мультипликаторов необходимо определить цену продажи или цену предложения предприятий-аналогов, а также выбрать соответствующие финансовые или другие показатели аналогичных предприятий.

Финансовые или иные показатели, которые должны учитываться в мультипликаторах, рассчитываются за тот же период, что и дата оценки для оцениваемого предприятия и предприятий-аналогов.

278. При использовании рыночного мультипликатора могут потребоваться корректировки как для оцениваемого предприятия, так и для предприятий-аналогов.

279. При сравнительном подходе стоимость объекта оценки определяется путем согласования результатов, полученных путем умножения суммы выбранных мультипликаторов на соответствующие финансовые показатели или другие показатели объекта оценки.

280. Оценщик вносит следующие окончательные корректировки в стоимость объекта оценки, или обосновывает отказ от их внесения:

активы, которые не участвуют в формировании доходов;

избыток (недостаток) собственного оборотного капитала;

уровень ликвидности (при оценке закрытого предприятия на основе открытых аналогов);

степень контроля.

§ 2. Доходный подход

281. Доходный подход и методы оценки стоимости бизнеса применяются в соответствии с требованиями НСО № 6.

282. При определении стоимости оцениваемого объекта с использованием доходного подхода оценщик должен:

выбрать метод(ы) оценки, который связывает будущие денежные потоки со стоимостью объекта оценки;

определить продолжительность периода (прогнозного периода), на который определяется прогноз потока денежных средств или другие финансовые показатели;

анализировать макроэкономические и отраслевые тенденции в течение ретроспективного периода и прогнозировать другие финансовые показатели, в соответствии с выбранным методом оценки денежных потоков;

определить ставку дисконтирования и / или ставку капитализации, соответствующую методу, выбранному для оценки оцениваемого объекта;

определить терминальную стоимость, если для оценки объекта оценки выбран метод ДДП;

рассчитать стоимость собственного капитала и / или инвестированного капитала коммерческого предприятия;

внести необходимые корректировки;

рассчитать стоимость объекта оценки.

283. В рамках доходного подхода используют ретроспективную финансовую отчетность предприятия в качестве основы по оцениванию будущего дохода или денежного потока этого предприятия.

Для отражения различий между ретроспективными денежными потоками и прогнозируемыми денежными потоками следует внести корректировки, которые включают в себя:

корректировку доходов и расходов бизнеса до уровней, которые в достаточной мере соответствовали бы его предполагаемой продолжающейся деятельности;

предоставление финансовых данных по оцениваемому бизнесу и его аналогам на сопоставимой основе;

корректировку нерыночных сделок по рыночным ценам (например, договора с клиентами или поставщиками);

корректировку затрат на рабочую силу или объекты, взятые в аренду или иным образом задействованные третьими сторонами, для отражения уровня рыночных цен или ставок;

исключение влияния чрезвычайных (неповторяющихся) событий из ретроспективных доходов и расходов. Примерами неповторяющихся событий являются убытки, понесенные вследствие запуска новых производств, погодных или иных форс-мажорных условий. Однако в прогнозируемых денежных потоках следует отражать любые неповторяющиеся доходы или расходы, которые в целом можно предвидеть, а прошлые события могут указывать на возникновение подобных событий в будущем;

внесение корректировок в данные по учету запасов в целях проведения сравнения с

аналогичными бизнесами, отчетность которых может вестись иначе, чем в оцениваемом бизнесе, или же в целях более точного отражения экономической реальности.

284. В зависимости от структуры капитала предприятия (отношение собственного капитала к заемному капиталу) оценщик использует денежный поток, полученный для собственного капитала или инвестированного капитала.

Ставка дисконтирования притока денежных средств для собственного капитала рассчитывается с использованием одного из следующих методов:

модель оценки капитальных активов (CAPM);

метод кумулятивного построения.

Метод средневзвешенной стоимости капитала (WACC) используется для расчета ставки дисконтирования денежных потоков, полученных для инвестированного капитала.

285. Если прогнозируемый денежный поток представлен в номинальном выражении, следует использовать ставку дисконтирования, в которой учтено ожидание будущих изменений цен. Если прогнозируемый денежный поток представлен в реальном выражении, следует использовать ставку дисконтирования, в которой не учтено ожидание изменения цен.

286. При использовании доходного подхода необходимо внести поправки, которые не учитываются ни в прогнозах денежных потоков, ни в применяемой ставке дисконтирования или обосновывает отказ от их внесения:

активы, которые не участвуют в формировании доходов;

избыток (недостаток) собственного оборотного капитала;

уровень ликвидности (при оценке закрытого предприятия на основе открытых аналогов);

степень контроля.

287. При применении метода капитализации доходов оценщик должен учитывать требования пункта 178 настоящего ЕНСО.

288. Сумма дохода, подлежащего капитализации, представляет собой сумму дохода за год, следующий за датой оценки.

§ 3. Затратный подход

289. При использовании затратного подхода в оценке стоимости бизнеса необходимо руководствоваться требованиями НСО № 6.

При проведении оценки действующего бизнеса, основанного на активах затратный подход, не должен быть единственно использованным подходом к оценке, за исключением случаев, когда другие подходы не применимы.

290. При использовании затратного подхода оценщик применяет один из следующих методов:

метод чистых активов – стоимость бизнеса определяется как разница между рыночной стоимостью всех активов предприятия и его обязательствами;

метод ликвидационной стоимости – стоимость бизнеса определяется как разница между стоимостью имущества, которое владелец может получить при ликвидации предприятия, и расходами на ликвидацию.

291. При использовании метода чистых активов оценщик должен:

изучить структуры активов и обязательств предприятия по последнему бухгалтерскому балансу на дату оценки;

определить, имеются ли активы и обязательства, не включенные в бухгалтерский баланс;

определить рыночную стоимость суммы активов и рыночную стоимость суммы обязательств в соответствии с бухгалтерским балансом;

сформировать оценочный баланс активов и обязательств по рыночной стоимости;

определить стоимость собственного капитала предприятия путем вычитания рыночной стоимости его обязательств из рыночной стоимости его активов.

292. При использовании метода ликвидационной стоимости оценщик должен:

изучить структуры активов и обязательств предприятия по последнему бухгалтерскому балансу на дату оценки;

определить, имеются ли активы и обязательства, не включенные в бухгалтерскому баланс;

рассчитать текущую стоимость активов предприятия на основе их рыночной стоимости (по сравнению с периодом продажи, относящимся к соответствующему активу) с учетом дисконта за укороченный период продаж;

определить затраты на ликвидацию;

вычесть затраты на ликвидацию из текущей стоимости активов и добавить (вычесть) операционный доход (убыток) за период ликвидации (если таковой имеется);

рассчитать текущую стоимость обязательств предприятия;

определить ликвидационную стоимость предприятия как разницу между текущей стоимостью скорректированных активов и текущей стоимостью обязательств предприятия.

293. Согласование результатов оценки стоимости бизнеса, полученных с использованием различных подходов и методов оценки и его отражение в отчете об оценке, осуществляется в соответствии с требованиями НСО № 6 и НСО № 4.

Глава 3. Особенности оценки стоимости бизнеса

294. Все права и привилегии, касающиеся оцениваемого бизнеса или права на участие в нем, должны быть приняты во внимание при оценке.

295. При оценке стоимости бизнеса или его доли в нем, необходимо полагаться на информацию, полученную и подтвержденную от администрации оцениваемого предприятия. При этом, оценщик должен определить целесообразность использования информации, полученной от администрации, для целей оценки. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет администрация оцениваемого предприятия.

296. Оценщики должны учитывать ретроспективную финансовую отчетность предприятия в целях прогнозирования ожидаемого дохода в рамках задания на оценку.

В случае, если ожидаемая эффективность бизнеса значительно отличается от ретроспективных

показателей, оценщик должен понять, почему ретроспективная эффективность не может определить будущие ожидания.

297. В процессе оценки, оценщик должен учитывать важные макроэкономические и отраслевые тенденции. Такие вопросы, как политические тенденции, государственная политика, обменные курсы, инфляция, процентные ставки и рыночная активность, могут по-разному влиять на активы в разных отраслях и / или секторах экономики.

298. Обыкновенные акции предприятия, капитал которого состоит из обыкновенных акций и обязательств, могут быть оценены с помощью метода чистых активов. Однако этот метод подходит не во всех случаях. Например, при оценке предприятия с высоким уровнем левериджа, он не может быть использован.

299. В дополнение к обыкновенным акциям оценщик может использовать любой разумный метод для оценки стоимости капитала или определенного типа капитала, который имеет различные структуры. В этом случае обычно определяется стоимость бизнеса, а затем эта стоимость распределяется между различными типами долга и капитала. В таких случаях оценщик может использовать следующие методы:

метод текущей стоимости (метод CVM – Current Value Method);

метод опционного ценообразования (метод OPM – Option Pricing Method);

метод взвешенной по вероятности ожидаемой доходности (метод PWERM – Probability Weighted Expected Return Method).

300. Чтобы убедиться, что общая оценка предприятия является разумной, оценщику следует согласовать взвешенные по вероятности приведенные стоимости будущих стоимостей, полученных методами CVM, OPM и/или PWERM с общей стоимостью актива оцениваемого предприятия.

РАЗДЕЛ XI. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ (НСО № 10)

Глава 1. Общие положения

§ 1. Основные правила оценки стоимости недвижимости

301. Национальный стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимости» (далее – НСО № 10) устанавливает основные требования к процессу оценки стоимости недвижимости, а также особенности данного процесса.

302. Оценка стоимости недвижимости основана на общих требованиях НСО №№ 1-7. НСО № 10 устанавливает дополнительные требования к оценке стоимости недвижимости.

303. Недвижимость (недвижимое имущество) включает в себя земельные участки, недра, здания, сооружения, многолетние насаждения и другие объекты, неразрывно связанные с землей, которые нельзя перемещать без ущерба для самого объекта.

304. При оценке стоимости недвижимости оценщики могут использовать методику, приведенную в приложении №5 к ЕНСО.

305. Стоимость недвижимого имущества определяется с учетом имущественных прав на них, а также обременений и ограничений этих прав.

306. Чтобы соответствовать требованиям к характеру и источнику информации, полученной на основе НСО № 2 и № 3 в процессе оценки, следует рассмотреть следующие вопросы:

правоустанавливающие документы, подтверждающие права на недвижимость;

объем всех проводимых осмотров;

информация о площади земельного участка и площади всех этажей здания (сооружений);

характеристики и состояние здания(й) (сооружений);

информация о характере и спецификациях предоставляемых коммунальных услуг;

информация о грунте и состоянии фундаментов (при её наличии);

фактические и предполагаемые экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости;

наличие разрешений или ограничений на использование недвижимости.

307. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик осматривает оцениваемый объект в период, ближайший к дате оценки, если иное не указано в задании на оценку.

Если объект оценки не осматривался, оценщик должен указать в отчете об оценке причины отказа от осмотра объекта оценки, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.

308. Для оценки стоимости объекта недвижимости необходима следующая дополнительная информация:

состав оцениваемой недвижимости;

информация, необходимая при идентификации каждого из его компонентов;

описания объекта оценки и его оцениваемых частей либо ссылки на документы, содержащие такие описания, которые могут быть использованы оценщиком;

права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обязательства) этих прав, в том числе каждой части объекта оценки.

§ 2. Сбор и анализ информации

309. Исходная информация должна включать:

свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

кадастровые документы на недвижимость;

документы, содержащие информацию о наличии прав других лиц на объект оценки (ограничения прав на объект оценки) – сервитут;

документы, содержащие информацию об объемно-планировочных и конструктивных характеристиках оцениваемых улучшений (проектно-сметная документация при их наличии);

информация о планах развития (новое строительство, реконструкция, ремонт) объекта оценки и его частей);

справка о балансовой стоимости объекта оценки на последнюю отчетную дату в отношении объектов, принадлежащих юридическим лицам;

ретроспективная и прогнозная финансовая информация, включающая основные показатели коммерческого использования объекта (годовые операционные расходы по статьям затрат, доходы от использования объекта по источникам доходов);

перечень дополнительных объектов недвижимости (установленное оборудование, многолетние насаждения, работы по благоустройству и озеленению), которые будут оцениваться в структуре недвижимости, и информация о них.

Представленная первоначальная информация действительна только в том случае, если она подтверждена подписью владельца (собственника) объекта оценки.

При этом, в зависимости от цели оценки и характеристик объекта оценки, оценщик может расширить список исходной информации.

310. Чтобы определить стоимость недвижимости, оценщик изучает сегмент рынка к которому относится объект оценки.

311. Анализ рынка недвижимости проводится в следующей последовательности:

анализ влияния общеполитической и социально-экономической ситуации в стране и регионе, где находится объект оценки, на рынок оцениваемого объекта;

определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Если рынок недвижимости недостаточно развит и недостаточно информации для оценки стоимости сделок и / или предложений, сопоставимых с недвижимостью, допустимо расширить область исследований за счет аналогичных регионов в соответствии с экономическими характеристиками;

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цену сопоставимых объектов недвижимости, например норма прибыли, срок окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с указанием диапазонов значений этих факторов;

основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем анализа определяется оценщиком исходя из характера объекта оценки.

Глава 2. Наиболее эффективное использование недвижимости

312. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости.

313. Наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является такое использование, которое обеспечивает его максимальную стоимость, является физически осуществимым, юридически допустимым (на дату определения стоимости оцениваемого объекта) и финансово обоснованным.

314. Наиболее эффективное использование объекта оценки может включать его фактическое (текущее) использование или другое использование (например, капитальный ремонт, реконструкция,

снос или др.).

315. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки позволяет наиболее выгодно его использовать, поскольку участники рынка формируют для этого цену сделки.

При определении рыночной стоимости оценщик на основании результатов этого анализа выбирает подходы и методы оценки объекта оценки и отбирает сопоставимые объекты недвижимости при применении каждого подхода.

316. Объем анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и количество альтернативных вариантов использования, подлежащих рассмотрению, определяются в зависимости от задания на оценку и характеристик объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки осуществляется оценщиком в два этапа:

для земельного участка, который считается свободным (без улучшений);

для участка земли, с существующими улучшениями.

317. Использование земельного участка с существующими улучшениями признается наиболее эффективным, если его рыночная стоимость превышает стоимость незастроенного земельного участка (без улучшений).

В отчете об оценке должно быть указано согласно какому из вариантов использования земельного участка соответствует значение установленной рыночной стоимости объекта оценки.

Глава 3. Подходы и методы оценки, используемые в оценке стоимости недвижимости

318. Применение подходов и методов оценки, используемых при оценке стоимости недвижимости, осуществляется в соответствии с требованиями НСО № 6. При оценке стоимости недвижимости используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

§ 1. Сравнительный подход

319. При применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующее:

а) сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости применяется, когда возможно выбрать достаточное количество объектов-аналогов, для которых известны реальные цены сделок и / или цены предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем реальной рыночной информации об объектах-аналогах, которые могут быть использованы оценщиком при проведении оценки, и правила их отбора для осуществления расчетов;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от исходной информации, доступной на рынке, в процессе оценки стоимости недвижимости могут использоваться сравнительный метод или регрессионный анализ.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, по которым совершаются сделки или выставляются на рынок для совершения сделок, как правило, используются следующие элементы сравнения:

местонахождение объекта;

вид использования;

передаваемые имущественные права, ограничения этих прав (обременение прав других лиц);

условия финансирования заключенной или планируемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, другие условия);

условия продажи (нерыночные условия, соглашение между аффилированными лицами, другие условия);

рыночные условия (изменение цены в период между датой сделки и датой оценки, скидки на цену предложения, другие условия);

расходы после покупки;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, отношение площади земельного участка к площади устройств на нем, другие характеристики;

экономические характеристики (сумма операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, другие характеристики);

наличие дополнительных улучшений, влияющих на стоимость недвижимости.

320. При определении стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода в качестве единицы сравнения используются:

цена за единицу площади здания или земельного участка (квадратный метр, сотка, гектар);

стоимость единицы строительного объема (куб метр);

цена места, количество и другие единицы измерения для оцениваемых объектов оценки на основе коммерческого потенциала.

§ 2. Доходный подход

321. Доходный подход применяется для расчета доходов в результате использования объектов недвижимости. Соответственно, доходный подход к оценке недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости, ожидающего будущие доходы с требуемыми характеристиками.

322. Будущие доходы генерируются от арендной/предполагаемой арендной платы или от его текущего использования (коммерческий потенциал, например, гостиницы, рестораны, объекты спорта, досуга и развлечения, и другие подобные объекты).

322. Для определения стоимости оцениваемого объекта с использованием доходного подхода

оценщик использует методы капитализации дохода или ДДП.

324. Метод капитализации дохода используется для оценки недвижимости, которая не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование которой соответствует наиболее эффективному использованию.

Определение стоимости недвижимости с использованием метода капитализации дохода осуществляется путем деления соответствующего рынку ожидаемого годового дохода, на общую ставку капитализации.

325. В качестве ожидаемого дохода принимается один из следующих видов дохода:

потенциальный валовой доход, т.е. доход, который можно получить от недвижимости при условии ее полной загрузки и без учета всех потерь и расходов;

действительный валовой доход, определяемый путем вычитания из потенциального валового дохода потерь, связанных с недозагрузкой и недосбора платежей, а также добавлением других доходов, не связанных со сдачей объекта недвижимости в аренду;

чистый операционный доход, получаемый путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов, связанных с владением недвижимостью и ее эксплуатацией и затрат, связанных с капитальным ремонтом.

326. Ставка капитализации рассчитывается одним из следующих способов, в зависимости от состава предполагаемого дохода от активов и имеющейся информации:

методом рыночной экстракции;

методом связанных инвестиций;

методом учета возмещения капитальных затрат.

Ставка капитализации должна соответствовать рискам, связанным с получением дохода.

327. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать нестабильные денежные потоки.

328. В качестве измерения денежных потоков, полученных в течение прогнозируемого периода, принимается один из следующих видов доходов:

потенциальный валовой доход;

действительный валовой доход;

чистый операционный доход;

доход до уплаты налогов и процентов.

Денежные потоки измеряются в номинальных или реальных единицах измерения.

329. Ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов:

методом кумулятивного построения;

методом сравнения альтернативных инвестиций;

методом выделения из данных о продажах объектов-аналогов, рыночных данных.

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду используемого денежного потока.

330. Оценка объектов недвижимости с коммерческим потенциалом может проводиться путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

§ 3. Затратный подход

331. Оценка стоимости недвижимости с использованием затратного подхода, осуществляется в соответствии с требованиями НСО № 6.

332. Затратный подход используется при низкой активности рынка, когда данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов недостаточно, а также для оценки специализированной недвижимости (например, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котлов, инженерных сетей).

333. Затратный подход можно использовать в качестве основного подхода или в качестве дополнительного, подтверждающего результаты, полученные при применении других подходов.

334. Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок, как свободный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений;

определение прибыли предпринимателя;

определение совокупного износа улучшений;

определение стоимости улучшений путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания совокупного износа;

определение стоимости объекта оценки как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений.

335. Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

336. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства осуществляется на основании:

информации о договорах подряда (контрактов) на строительство аналогичных объектов;

информации о стоимости строительства аналогичных объектов из специальных источников;

ресурсных сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

другой информации.

337. Расходы на создание объектов капитального строительства определяются как сумма затрат, которые входят в состав строительно-монтажных работ, с расходами, непосредственно связанными с созданием этих объектов, и издержек, которые не включаются в строительно-монтажные работы.

338. Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости, величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

339. Величина совокупного износа определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического, функционального и экономического (внешнего) износа. В этом случае, совокупный износ применяется к объектам капитального строительства, относящихся к оцениваемой недвижимости.

340. Стоимость прав собственности на земельный участок, который считается свободным (не улучшенным), при наиболее эффективном использования земельного участка, рассчитывается одним из следующих методов:

методом сравнительных продаж;

методом распределения;

методом выделения;

методом капитализации земельной ренты;

методом остатка для земли;

методом предполагаемого использования земельного участка.

341. Для расчета затрат на восстановление или замещение улучшений, используется один из следующих методов:

метод сравнительной единицы;

метод разбивки по компонентам;

метод единичных расценок. Разновидностями данного метода являются – ресурсный метод и базисно-индексный метод;

метод аналогов.

Глава 4. Согласование результатов оценки

342. Согласование результатов оценки стоимости недвижимости, полученных с использованием различных подходов и методов оценки и его отражение в отчете об оценке, осуществляется в соответствии с требованиями НСО № 6 и НСО № 4.

Глава 5. Особенности оценки стоимости отдельных видов недвижимости

343. Результаты оценки стоимости недвижимости могут использоваться лицами на балансе которых находится объект оценки, с целью корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности в случаях, когда нормативные правовые акты, касающиеся бухгалтерского учета и отчетности, предусматривают отступления от общих правил оценки активов на основе первоначальной (исторической) стоимости.

344. Видом стоимости недвижимости, оцениваемой по коммерческому потенциалу, является

рыночная стоимость при существующем использовании.

Недвижимость, оцениваемая по коммерческому потенциалу, оценивается с использованием метода ДДП или метода прямой капитализации на основе дохода, который может быть получен (до вычитания процентов, налогов и амортизации материальных и нематериальных активов).

Недвижимость, оцениваемая по коммерческому потенциалу, также может включать в себя оборудования и устройства, прикрепленные к недвижимости, а также передаваемый гудвилл (за исключением товарно-материальных запасов).

Передаваемый гудвилл – это нематериальный актив, возникающий из-за его уникального имени, происходящий от таких факторов как деловая репутация, предпочтение клиентов, местоположения, сервисного продукта и других аналогичных факторов, которые приносят экономические выгоды.

В тех случаях, когда присутствует компонент в виде идентифицируемых нематериальных активов, оценщику следует также руководствоваться НСО № 11 «Оценка стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности».

345. При определении стоимости помещений, являющихся частью здания, построенного внутри здания, стоимость прав собственности на земельный участок не учитывается.

346. При определении стоимости прав пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения в целях финансовой отчетности необходимо учитывать его почвенные и климатические характеристики, а также водообеспечение и наличие соответствующей инфраструктуры, применение землепользователем передовых агротехнических и водосберегающих технологий, современной техники, элитных семян и т.п.

Глава 6. Особенности оценки стоимости недвижимости, находящейся в процессе девелопмента

§ 1. Общие положения

347. В настоящем стандарте недвижимость, находящаяся в процессе девелопмента (на стадии строительства) определяется как право на следующие объекты недвижимости, для достижения наиболее эффективного использования которых требуется редевелопмент (перестройка или перепрофилирование существующего объекта недвижимости под новое использование) или когда улучшения либо предусмотрены, либо находятся на стадии создания на дату оценки

здания находящиеся в процессе строительства;

ранее не застроенный земельный участок с создаваемой инфраструктурой;

редевелопмент ранее застроенного земельного участка;

улучшения или изменения существующих зданий или строений;

земельный участок, выделенный под строительство в соответствии с градостроительным планом;

земельный участок, выделенный под более ценное использование или более плотную застройку в соответствии с градостроительным планом.

348. Проведение оценки недвижимости на стадии строительства может потребоваться для

различных целей. Обстоятельствами, при которых может потребоваться оценка недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, могут быть:

- при определении финансовой целесообразности предлагаемых проектов;
- при проведении консультаций и сопровождение сделок по приобретению недвижимости и залоговому кредитованию;
- для целей налогового учета и налоговой отчетности;
- для судебных процессов, требующих анализа оценки в таких обстоятельствах, как споры акционеров и расчет компенсации за ущерб;
- для целей финансовой отчетности, в связи с учетом сделок по объединению бизнеса, приобретению и продаж активов, а также анализа их обесценения;
- в любых других установленных законодательством случаях, при которых может потребоваться оценка недвижимости, находящейся в процессе девелопмента, таких как принудительные выкупы.

349. При оценке недвижимости, находящейся в процессе девелопмента, оценщики должны следовать требованиям стандарта, применяемого для данного вида актива или обязательства.

350. Остаточная стоимость или стоимость земельного участка в имуществе в составе недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, может быть чувствительна к изменениям в допущениях или прогнозах, касающихся доходов или выручки, которые будут получены от завершенного проекта, или любых затрат на строительство, которые будут понесены.

351. В соответствии с НСО № 5 «Виды стоимости» оценщик должен выбрать надлежащий(ие) вид(ы) стоимости при оценке недвижимости, находящейся в процессе девелопмента.

352. Оценка стоимости недвижимости, находящейся в процессе девелопмента, зачастую включает существенное количество допущений и специальных допущений в отношении условий или статуса проекта после его завершения. Например, могут быть сделаны специальные допущения о том, что строительство завершено или что объект недвижимости полностью сдан в аренду.

В соответствии с требованиями НСО № 2 «Задание на оценку», существенные допущения и специальные допущения, использованные в оценке, должны быть доведены до сведения всех сторон, имеющих отношение к заданию на оценку, и должны быть согласованы и подтверждены в задании на оценку.

353. Невозможно проверить каждую характеристику недвижимости, находящуюся в процессе девелопмента, которая может оказать влияние на процесс девелопмента (например, состояние грунта, которое еще предстоит исследовать).

Тогда, целесообразно сделать допущения (например, что не будет наблюдаться никакого аномального состояния грунта, которое привело бы к значительному увеличению затрат).

354. В ситуациях, когда с момента начала проекта на рынке произошли изменения, проект девелопмента может уже не представлять собой вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

В таких обстоятельствах затраты на завершение проекта в его первоначально предложенном варианте могут стать неприменимыми для целей оценки, поскольку типичный покупатель на рынке скорее будет либо сносить любые частично возведенные строения, либо приспособливать их к альтернативному проекту.

Необходимо, чтобы стоимость недвижимости, находящейся в процессе девелопмента, отражала текущую стоимость альтернативного проекта, а также затраты и риски, связанные с его завершением.

355. Для некоторых объектов недвижимости, находящихся в процессе девелопмента, их использование будет ограничиваться конкретным видом использования или хозяйственно-экономической деятельностью / торговой деятельностью, или же будет вводиться специальное допущение о том, что заверченный объект недвижимости будет приносить доход на заданном устойчивом уровне.

В таких случаях, при необходимости, оценщик должен также соблюдать требования НСО №9 «Оценка стоимости бизнеса и права участия в бизнесе» и НСО № 11 «Оценка стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности».

§ 2. Подходы и методы оценки, используемые в оценке стоимости недвижимости, находящейся в процессе девелопмента

356. Для оценки стоимости недвижимости, находящейся в процессе девелопмента, применяются два основных подхода:

сравнительный подход;

сочетание сравнительного подхода, доходного подхода и затратного подхода – “метод остатка”.

Метод остатка – один из видов оценки собственности, осуществляемый с учетом определенных факторов формирования прибыли. Он применяется для оценки застроенных бизнес-объектами и незастроенных участков земли. Под незастроенными участками земли подразумевается участок, который может быть улучшен путем возведения на нем объекта недвижимости или способен приносить прибыль сам по себе.

Для получения «остаточной стоимости» недвижимости на стадии девелопмента из полной стоимости объекта завершенного строительством, вычитаются затраты на строительство и прибыль девелопера объекта недвижимости.

357. При выборе подхода и метода оценки в дополнение к требованиям настоящего стандарта оценщик должен следовать требованиям НСО № 6, включая пункты 128 и 129.

358. Выбор подхода к оценке для использования при проведении оценки будет зависеть от требуемого вида стоимости, а также от конкретных фактов и обстоятельств, уровня цен недавних сделок, стадии разработки проекта и изменениях на рынках недвижимости с момента начала осуществления проекта.

В данном случае следует выбирать подход, в наибольшей степени соответствующий этим обстоятельствам. Вследствие этого, формирование суждения о наиболее подходящем подходе для оценки является крайне важным.

§ 3. Сравнительный подход

359. Некоторые виды недвижимости, находящиеся в процессе девелопмента, могут быть в достаточной степени однородными и часто обмениваться на рынке. На рынке имеется достаточное количество данных, полученных в результате недавно совершенных продаж, для проведения непосредственного сравнения в тех случаях, когда требуется стоимостная оценка.

360. На большинстве рынков применение сравнительного подхода может быть ограниченным в отношении оценки больших и комплексных объектов, находящихся в процессе девелопмента, или небольших объектов, для которых предполагается проведение разноплановых улучшений.

Это происходит потому, что количество и степень различий между разными объектами таковы, что прямой сравнительный расчет корректировок, основанный на анализе соответствующих рыночных данных, невозможен.

361. В отношении объектов имущества, находящихся в процессе девелопмента, в которых строительные работы начаты, но не завершены, применение сравнительного подхода еще более проблематично. Такие объекты в частично завершенном состоянии редко продаются одним участником другому.

Когда имеются сведения о сделке по продаже другого частично завершенного объекта, дата которой близка к дате оценки, степень завершенности работ у объектов будет различаться.

362. Сравнительный подход может также быть уместен для определения стоимости завершенного объекта недвижимости, как одного из исходных элементов при применении метода остатка.

§ 4. Доходный подход

363. Определение остаточной стоимости объекта недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, может включать применение различных моделей денежных потоков.

364. Доходный подход может подходить для определения стоимости завершенного объекта как одного из исходных элементов, который необходим для применения метода остатка.

§ 5. Затратный подход

365. Определение затрат на девелопмент является ключевым компонентом метода остаточной стоимости.

366. Для объекта недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, для которого по завершении не будет существовать активного рынка, затратный подход может быть использован как единственное средство, дающее индикативное значение стоимости.

367. Затратный подход основан на экономическом принципе, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумма затрат на создание актива равной полезности.

При применении этого принципа к оценке объекта недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, оценщик должен учитывать затраты, которые понес бы предполагаемый покупатель при приобретении схожего актива, обладающего потенциалом получения такой же прибыли от девелопмента, которую можно было бы получить от завершения строительства оцениваемого объекта

недвижимости.

368. Другая сложность в применении затратного подхода к оценке объекта недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, состоит в определении уровня прибыли, который определяет его «полезность» для предполагаемого покупателя.

§ 6. Метод остатка

369. Метод остатка определяет остаточную сумму после вычета всех затрат, необходимых для завершения строительства, из ожидаемой стоимости проекта при его завершении, с учетом рисков, связанных с завершением проекта. Результат этих расчетов называется остаточной стоимостью.

370. Остаточная стоимость зависит от изменений в прогнозируемых денежных потоках, и оценщик, должен провести отдельный анализ зависимости для каждого значимого фактора. Оценка исходных данных должна проводиться с использованием допущений.

371. При применении метода остатка оценщик использует данные, из следующих источников:

источник информации о любом предполагаемом здании или строении (например, любые планы и спецификации, на которые будут полагаться при оценке);

любой источник информации о затратах на девелопмент и других затратах, которые будут понесены при завершении проекта и которые будут использоваться в оценке.

372. При применении метода остатка к оценке рыночной стоимости недвижимости, находящегося на стадии девелопмента, необходимо получить нижеперечисленные исходные параметры:

стоимость недвижимости по завершении девелопмента;

затраты на девелопмент;

вознаграждения консультантов;

затраты на маркетинг;

график проведения работ;

затраты на финансирование;

прибыль девелопера;

ставка дисконтирования.

Для другого вида стоимости также может потребоваться использование иных исходных параметров.

373. Определение стоимости недвижимости по завершении девелопмента включает:

а) На первом этапе необходимо оценить стоимость соответствующего права в недвижимости после условного завершения проекта девелопмента.

б) Независимо от методов, применяемых в рамках сравнительного либо доходного подходов, оценщик должен принять одно из двух основных исходных допущений:

рыночная стоимость объекта по завершении основывается на рыночных ценах, существующих

на дату оценки, при специальном допущении о том, что проект уже был завершен в соответствии с определенными планами и техническими условиями;

рыночная стоимость объекта по завершении основывается на специальном допущении о том, что проект будет завершен в соответствии с определенными планами и техническими условиями к его предполагаемой дате завершения.

в) Рыночная практика и наличие соответствующих данных должны определять, какое из этих допущений является более подходящим. Однако важна ясность в вопросе, какие цены используются – существующие рыночные цены или их прогнозные значения.

г) Если используется расчетная полная стоимость девелопмента (стоимость после достижения цели проекта), то следует четко оговорить, что она основывается на специальных допущениях, которые участник сделал бы на основе информации, доступной на дату оценки.

д) При расчете остаточной стоимости необходимо использовать непротиворечивые допущения, т.е. если используются текущие рыночные цены, тогда следует использовать текущие затраты, а ставки дисконтирования получать на основе анализа текущих цен.

е) Если существует заключенный договор о предварительной продаже или предварительной аренде, который будет обуславливаться завершением проекта или соответствующей его части, то его следует учитывать при оценке завершенного объекта недвижимости. Следует предпринять меры для того, чтобы определить, соответствуют ли цены в договоре о предварительной продаже, либо арендные ставки и другие условия договора, ценам/ставкам которые могли бы быть согласованы участниками на дату оценки.

ж) Если соответствующие условия не соответствуют рыночным, то, возможно, придется сделать корректировки в оценке.

з) Целесообразно установить, могут ли эти договора дать покупателю соответствующие права в объекте недвижимости, находящегося в процессе девелопмента до его завершения.

374. На дату оценки требуется определить затраты на все работы, которые следует выполнить для завершения проекта согласно его определенной спецификации. В тех случаях, когда работы еще не начались, эти затраты будут включать в себя затраты на любые подготовительные работы, необходимые до заключения основного контракта на строительство. Например, затраты на получение предписанных законом разрешений, снос или работы по подготовке строительной площадки.

375. Расходы на вознаграждение консультантов включают расходы на юристов и консультантов, которые понесут участники до завершения проекта.

376. Затраты на маркетинг. Если нет конкретного покупателя или арендатора для завершенного проекта, то целесообразно предусмотреть расходы, необходимые для проведения соответствующего маркетинга, и любые связанные с ним, в том числе которые не были включены в вознаграждение консультантов.

377. Необходимо рассмотреть продолжительность проекта с даты оценки до предполагаемой даты физического завершения проекта наряду с потоком всех денежных средств.

378. Затраты на финансирование представляют собой затраты на финансирование проекта с даты оценки и до завершения проекта, включая любой период, необходимый после физического завершения объекта или с целью продажи прав на него, либо достижения стабильной его заполняемости.

379. Прибыль девелопера - прибыль от девелопмента или доход, который девелопер ожидает

получить, идя на риск, связанный с завершением проекта. Такая прибыль или доход будет учитывать риски, связанные с получением ожидаемого дохода или капитальной стоимости от продажи после физического завершения проекта.

380. Ставка дисконтирования применяется в следующих случаях:

а) для получения показателя стоимости на дату оценки с использованием метода остатка, необходимо применять ставку дисконтирования ко всем будущим денежным потокам.

б) если денежные потоки основаны на стоимостях и затратах, которые определены в ценах по состоянию на дату оценки, то следует рассмотреть риск их изменения в период между датой оценки и ожидаемой датой завершения проекта;

в) если денежные потоки основаны на предполагаемых / прогнозных стоимостях и затратах, то следует рассмотреть риск того, что такие прогнозы могут оказаться неточными.

381. Для оценки пригодности имеющейся недвижимости к процессу девелопмента, необходимо рассмотреть объект недвижимости с точки зрения его перспективности или неперспективности.

382. Если реализация проекта уже началась, то, как правило, необходимо сделать дополнительные запросы на получение информации или исследования в отношении заключенных договоров на разработку проекта, его строительства и надзора.

РАЗДЕЛ XII. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ И ОБЪЕКТОВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ (НСО № 11)

Глава 1. Общие правила

§ 1. Основные правила оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности

383. Национальный стандарт оценки «Оценка стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности» (далее – НСО № 11) устанавливает основные требования к процессу оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, а также особенности данного процесса.

384. Оценка стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, осуществляется в соответствии с требованиями НСО №№ 1-7. НСО № 11 устанавливает дополнительные требования к оценке нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности.

385. Оценщики, при оценке нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, могут использовать методику, приведенную в приложении №6 к ЕНСО.

386. Для целей НСО № 11 объектом оценки являются нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности которые проявляют себя своими экономическими свойствами, не имеют физической сущности, но предоставляют права и / или экономические выгоды своему правообладателю.

387. Оценщики должны четко отразить в задании на оценку предмет и цели оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности.

§ 2. Идентификация нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности

388. При идентификации нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, оценщик определяет, соответствуют ли представленные документы фактическому состоянию объекта оценки и правам на него. Проводится анализ допущений и ограничивающих условий, которые могут возникнуть в процессе оценки.

389. Идентификация объекта оценки предполагает:

определение факта (вероятности существования) объекта оценки и документов, определяющих права на него;

определение типа имущественных прав на объект оценки;

определение целей, методов и других существенных фактов использования объекта оценки;

определение даты начала использования.

§ 3. Сбор и анализ информации

390. В дополнение к информации, указанной в НСО № 2 должна быть следующая информация:

режим правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, продолжительность, территорию правовой охраны, ограничения исключительных прав на интеллектуальную собственность (обременения по претензиям других лиц), происхождение прав;

объем прав на интеллектуальную собственность, подлежащую оценке;

совокупность объектов (или отдельных технологий, или дополнительных активов), являющихся объектом оценки.

В зависимости от цели оценки и характеристик объекта оценки, задание на оценку может включать дополнительные условия.

391. Изучается и анализируется сегмент рынка оцениваемого объекта.

Анализ рынка оцениваемого объекта, осуществляется в следующей последовательности:

анализ создания и правовой охраны аналогичных объектов;

анализ текущего состояния, перспектив развития и тенденций развития соответствующего сектора рынка объекта оценки;

анализ сделок с объектом оценки или сделок с объектами-аналогами (если есть) (лицензионные соглашения и соглашения об уступке (отчуждении) исключительного права);

анализ сделок, связанных со слияниями (если таковые имеются) с бизнесом с такими же или аналогичными объектами;

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цену аналогов, сопоставимых с объектом оценки. Исходя из основных факторов, подлежащих анализу, можно рассмотреть следующее:

тенденция изменения количества аналогов, сопоставимых с объектом оценки;

меняющаяся тенденция лицензионных соглашений;

ставки роялти;

другие факторы, влияющие на конкуренцию и ценообразование на рынке интеллектуальной собственности, а также других нематериальных активов.

392. Исходные данные могут состоять из следующей информации:

информация об объекте оценки, включая описание материального носителя, к которому прикреплен нематериальный актив, что позволяет единообразно идентифицировать объект;

информация о правообладателе объекта оценки;

информация о затратах на создание нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

информация о преимуществах нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

информация о доходах от использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности (фактические и потенциальные);

информация о технико-экономических показателях использования объекта оценки;

отчеты о финансово-хозяйственной деятельности владельца права на нематериальные активы и интеллектуальную собственность.

В зависимости от цели оценки и характеристик объекта оценки, оценщик может расширить список исходной информации или запросить необходимую информацию во время оценки.

Глава 2. Подходы и методы оценки, используемые в оценке стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности

§ 1. Выбор подходов и методов оценки

393. К оценке стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности могут применяться сравнительный, затратный и доходный подходы. Выбор подхода и метода оценки должен соответствовать требованиям НСО № 6.

394. В рамках каждого подхода к оценке выбор методов, указанных в НСО № 11, производится оценщиком с учетом цели оценки, характеристик и перспектив развития объекта оценки, ограничивающих условий, наличия и полноты базы данных.

§ 2. Сравнительный подход

395. При использовании сравнительного подхода стоимость нематериального актива определяется на основе рыночной активности (например, сделки с одинаковыми или похожими активами).

396. Сделки с нематериальными активами часто включают сделки с другими активами, такие как объединение бизнеса, связанного с нематериальными активами.

397. Оценщикам следует применять сравнительный подход к оценке стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности при условии, что выполняются оба из перечисленных ниже критериев:

доступна информация о сделках между независимыми сторонами, в которые вовлечены идентичные или аналогичные объекты, на дату оценки или близко к дате оценки;

доступна информация, достаточная для того, чтобы оценщик мог сделать корректировки с целью учета всех существенных различий между оцениваемым нематериальным активом и активами, участвующими в таких сделках.

398. Тот факт, что характер использования нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности не одинаков и что сделки с нематериальными активами и объектами интеллектуальной собственности очень редко заключаются отдельно от других активов, означает, что лишь в редких случаях можно получить рыночную информацию о сделках отдельно по этому объекту оценки. Даже если рыночные данные доступны, как правило, они будут относиться к аналогичным, но не идентичным объектам.

399. В рамках сравнительного подхода используется метод сопоставимых сделок.

400. При использовании метода сопоставимых сделок стоимость нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности определяется путем сравнения фактических цен недавних продаж или полученных путем изучения информации о спросе и предложении для аналогичных объектов.

401. Метод сопоставимых сделок состоит из следующих этапов:

собирается информация о состоявшихся сделках по аналогичным объектам;

определяется перечень элементов сравнения, по которым проводится сопоставление объекта оценки с выбранными аналогами;

корректируются фактические цены сделок с учетом значений элементов сравнения с оцениваемыми объектами;

определяется стоимость оцениваемых объектов на основе скорректированных фактических данных по сопоставимым сделкам.

402. Следующие элементы сравнения используются для сравнения объекта оценки с другими объектами, по которым совершаются сделки или выставляются на рынок для сделок:

объем оцениваемых имущественных прав на объект оценки;

условия финансирования сделок с нематериальными активами и объектами интеллектуальной собственности (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

изменение цен на нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки;

отрасль промышленности, в которой были или будут использованы нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности;

территория, на которую распространяется действие предоставляемых прав на нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности и на аналог;

функциональные, технологические, экономические характеристики аналога по сравнению с оцениваемым объектом;

спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности;

наличие конкурирующих предложений;

относительный объем реализации продукции (работ, услуг), произведенной с использованием нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности;

срок полезного использования нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности и аналога;

уровень затрат на освоение нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности и аналога в производстве;

условия платежа и обстоятельства совершения сделок с нематериальными активами и объектами интеллектуальной собственности;

другие характеристики нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, влияющие на их стоимость.

При наличии информации о стоимости предприятий, основными активами которых являются нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности, может быть использован метод предприятий-аналогов.

§ 3. Доходный подход

403. При использовании доходного подхода стоимость нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности определяется на основе стоимости дохода, денежных потоков или расходов, измеряемых в течение срока полезного использования нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности.

404. При определении необходимости применять доходный подход к оценке нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности, оценщики должны действовать в соответствии с требованиями НСО № 6.

405. Доход, связанный с нематериальными активами и объектами интеллектуальной собственности, включается в цену, уплачиваемую за товары или услуги. Многие методы доходного подхода используются для разделения экономических выгод, связанных с оцениваемым нематериальным активом.

406. Доходный подход является наиболее распространенным методом оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности и чаще всего используется при оценке доходоприносящих нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности. Доходный подход используется при оценке:

технологий;

нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, связанных с клиентом (например, журналы невыполненных (будущих) заказов, контракты, договорные отношения);

торговых названий / товарных знаков / брендов;

лицензий на осуществление деятельности (например, франчайзинговые соглашения, лицензии на добычу полезных ископаемых, строительные лицензии и т.д.);

соглашений об ограничении конкуренции.

407. Один из следующих методов используется для оценки стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода, основанного на преобразовании ожидаемого дохода от объекта оценки оценщиком в единую величину стоимости на дату оценки:

метод прямой капитализации;

метод ДДП.

408. Доходный подход может использоваться при получении дохода (прибыли) от использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Разница между притоком и оттоком денежных средств (далее – денежные потоки), возникающая в результате передачи права на использование нематериальных активов и интеллектуальной собственности другому лицу в течение определенного периода времени, представляет собой доход от использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

409. Для объектов оценки, приносящих за равные периоды времени денежные потоки от использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности, равные по величине между собой или изменяющиеся одинаковыми темпами, величина стоимости определяется методом прямой капитализации будущих денежных потоков.

410. Определение рыночной стоимости методом прямой капитализации состоит из следующих этапов:

определение годового денежного потока, следующего после даты оценки, сформированного за счет использования объекта оценки;

определение суммы соответствующих ставок капитализации денежных потоков от использования объекта оценки;

расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем капитализации денежных потоков, полученных от использования оцениваемого объекта.

411. В случае если денежные потоки от использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности неравномерны, величина стоимости определяется методом ДДП.

412. Определение рыночной стоимости методом ДДП состоит из следующих этапов:

определение объема и структуры денежных потоков от использования объекта оценки;

определение величины соответствующей ставки дисконтирования;

расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта методом ДДП, связанными с использованием оцениваемого объекта.

413. Один из следующих основных методов наиболее часто используется оценщиками для построения дохода (денежного потока) от использования нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности:

метод избыточных прибылей;

метод освобождения от роялти;

метод преимущества в прибылях (метод «до» и «после»).

метод Гринфилда;

метод дистрибьютора;

метод преимущества в объеме реализации;

метод выигрыша в себестоимости;

метод выделения доли лицензиара в прибыли лицензиата;

метод выделения доли прибыли экспертным путем.

414. В соответствии с методом избыточных прибылей стоимость нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности определяется как текущая стоимость за вычетом доли других активов (сопутствующих активов), необходимых для генерирования денежных потоков, связанных с оцениваемым нематериальным активом. Метод избыточных прибылей часто используется, когда покупатель должен распределить общую стоимость приобретения бизнеса между материальными активами, идентифицируемыми нематериальными активами и гудвиллом.

415. В этом случае сопутствующие активы – это активы, которые используются вместе с нематериальным активом и объектом интеллектуальной собственности, оцениваемым при накоплении предполагаемых денежных потоков, связанных с оцениваемым нематериальным активом. Активы, которые не участвуют в формировании предполагаемых денежных потоков, не считаются сопутствующими активами.

416. Метод избыточных прибылей можно использовать путем дисконтирования прогнозируемых денежных потоков или капитализации прогнозируемых денежных потоков.

417. Метод капитализации прогнозируемых денежных потоков обычно подходит только в том случае, если нематериальный актив и объект интеллектуальной собственности функционирует стабильно и имеет устойчивые темпы роста / спада, неизменные нормы рентабельности и постоянные уровни сопутствующих активов / начислений на них.

418. Поскольку срок службы большинства нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности имеют неравномерный характер роста / спада, метод ДДП является наиболее часто используемым методом избыточных прибылей.

419. Применение метода избыточных прибылей осуществляется в следующем порядке:

прогнозирование объема и сроков будущих доходов, связанных с рассматриваемыми нематериальными активами и объектами интеллектуальной собственности и соответствующими сопутствующими активами;

прогнозирование объема расходов, необходимых для получения дохода от оцениваемого нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности и соответствующих сопутствующих активов;

внесение корректировок в расходы, чтобы исключить затраты, связанные с созданием новых нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, которые не требуются для формирования прогнозируемых доходов и расходов. Показатели рентабельности по методу избыточных прибылей могут быть выше, чем рентабельность по всему бизнесу, так как метод избыточных прибылей исключает инвестиции в определенные новые нематериальные активы;

определение сопутствующих активов, необходимых для достижения прогнозируемых доходов и расходов. Сопутствующие активы часто включают оборотный капитал, основные средства, полностью укомплектованный персонал и идентифицируемые нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности, которые отличаются от оцениваемого нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности;

определение соответствующей ставки отдачи на каждый сопутствующий актив на основе оценки риска, связанного с этим активом;

в каждом прогнозируемом периоде осуществляется вычет требуемой отдачи по сопутствующим активам из суммы прогнозируемого дохода чтобы получить избыточную прибыль, относящуюся только к оцениваемому нематериальному активу и объекту интеллектуальной собственности;

определение соответствующей ставки дисконтирования для рассматриваемого нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности и расчёт приведенной стоимости избыточной прибыли или её капитализация;

расчет и добавление налоговой выгоды от амортизации к оцениваемому нематериальному активу в том случае, если это соответствует цели оценки (в случае если нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности подлежат амортизации для целей налогового учёта).

420. Метод избыточных прибылей следует применять только в отношении какого-либо одного, наиболее важного, бизнес образующего нематериального актива и объекта интеллектуальной стоимости после того, как были определены стоимости всех остальных материальных, оборотных и отдельно идентифицированных нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности.

421. Метод освобождения от уплаты роялти (метод освобождения от роялти), используемый в рамках доходного подхода, включает определение текущей стоимости будущей прибыли от использования нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности, которая выражается в виде платежей роялти, сэкономленных владельцем нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности благодаря имеющимся соответствующим правам.

422. Сумма возможных ежегодных платежей по методу освобождения от роялти определяется путем умножения годового дохода от продажи продукции (услуг), произведенной с использованием объекта оценки, на ставку роялти. Эти платежи роялти рассматриваются как чистый доход (денежный поток) от использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

423. Применение метода освобождения от роялти осуществляется в следующем порядке:

определяется срок полезного использования оцениваемых нематериальных активов и прав интеллектуальной собственности, в течение которого ожидается выплата роялти;

составление прогноза объема произведенной продукции (услуг), произведенной с использованием нематериальных активов и интеллектуальной собственности в стоимостном и натуральном выражениях. Значения этих показателей являются основой для расчета потенциальных платежей роялти;

определение ставки роялти;

годовые платежи (роялти) определяются путем расчета процентных отчислений от объема реализации лицензионной продукции (услуг);

выявляются все расходы, связанные с обеспечением действия охранного документа в силе и расходы, связанные с организационно-правовым обеспечением использования оцениваемых нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, если такие имеются;

рассчитываются потоки чистых выплат по роялти путем вычитания всех расходов, связанных с обеспечением действия охранного документа в силе и организационно-правовым обеспечением оцениваемых нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности.

424. В соответствии с методом освобождения от роялти, стоимость нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности определяется на основе суммы предполагаемых платежей по роялти, сэкономленных благодаря владению активом, а не использованию этого актива по лицензии третьей стороны. Этот метод можно также рассматривать как метод дисконтированных денежных потоков, которые владелец нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности мог бы получить в результате передачи права на использование этого нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности третьим сторонам в обмен на лицензионное вознаграждение.

425. Независимо от того, основана ли ставка роялти на рыночных сделках или на методе распределения прибыли (или на обоих), выбор должен учитывать характеристики оцениваемого нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности и среду, в которой он используется. Если эти факторы принимаются во внимание, формируется основание для выбора точной ставки роялти в пределах диапазона возможных наблюдаемых сделок и / или диапазона прибыли для рассматриваемого актива. Факторы, которые следует учитывать, включают в себя:

конкурентная среда;

важность нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности, оцениваемого для держателя права на него;

жизненный цикл оцениваемого нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности.

426. При выборе ставки роялти оценщик должен также учитывать следующее:

готовность участников выплаты роялти, при заключении лицензионного соглашения осуществлять платежи, исходя из уровня своей прибыли и вклада нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности, переданного им в обмен на лицензионное вознаграждение в эту прибыль;

предоставленные лицензиату права, а также любые ограничения.

427. Метод преимущества в прибыли основан на учете дополнительных выгод, полученных от использования объекта оценки. Преимуществом в прибыли является дополнительная чистая прибыль для предприятия, которое продает продукцию, включающую использование нематериальных активов и интеллектуальной собственности, по сравнению с предприятием, которое производит или предоставляет аналогичные продукты, но не имеет таких нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

В отсутствие такой информации о похожих предприятиях такое сравнение может быть сделано путем сравнения результатов деятельности в рамках одного предприятия до и после использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

428. Источник формирования преимущества в прибыли, возникающий в результате использования нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности, может быть следующим:

увеличение цены продажи за единицу продукции (работы, услуги);

увеличение продаж продукции (работ, услуг) в натуральном выражении;

снижение затрат, связанных с производством и / или реализацией продукции (услуг).

429. Стоимость нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности, оцененного по методу Гринфилда, определяется на основе прогнозов денежных потоков, если только

один актив бизнеса является нематериальным активом, который оценивается на дату оценки.

Все другие материальные и нематериальные активы должны быть приобретены, сформированы или взяты в аренду.

430. Метод Гринфилда аналогичен методу избыточных прибылей, но вместо вычета начислений на сопутствующие активы из денежных потоков с целью отражения доли сопутствующих активов предполагается, что владелец права на оцениваемый актив должен был сформировать, приобрести или взять в аренду сопутствующие активы.

При формировании или приобретении сопутствующих активов применяются не затраты на производство, а затраты на замещение активом эквивалентной полезности.

431. Метод Гринфилда используется для оценки стоимости основных (основополагающих) нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, таких как франчайзинг и вещательный спектр.

432. Применение метода Гринфилда осуществляется в следующие основные этапы:

а) прогнозирование доходов, расходов, прогнозирование потребностей в капиталовложениях и в оборотном капитале для бизнеса, при условии, что оцениваемый нематериальный актив и объект интеллектуальной собственности является единственным активом в имуществе предприятия на дату оценки, и с учетом периода времени, необходимого для «увеличения объемов до устойчивого уровня»;

б) расчет и оценка инвестиций в приобретение, создание или взятию в аренду всех других активов, необходимых для работы рассматриваемого бизнеса;

в) использование соответствующей ставки дисконтирования для бизнеса, расчёт приведенной стоимости будущих денежных потоков, чтобы определить стоимость оцениваемого бизнеса, принимая во внимание наличие единственного оцениваемого нематериального актива;

г) расчёт и добавление налоговой выгоды от амортизации в отношении оцениваемого нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности (если это необходимо для целей оценки).

433. Метод дистрибьютора – это многопериодный метод избыточных прибылей, используемый для оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, связанных с клиентами. Основная концепция метода дистрибьютора заключается в том, что коммерческие предприятия, работающие в разных направлениях, получают выгоду от каждого направления деятельности.

Метод дистрибьютора используется для оценки избыточной прибыли, относящейся к нематериальным активам и объектам интеллектуальной собственности, связанным с клиентами, на основе информации о норме прибыли, получаемой дистрибьюторами, поскольку он выполняет функции, связанные не только с разработкой или производством интеллектуальной собственности, но также и с распределением продукта среди клиентов.

434. Метод дистрибьютора подходит для оценки активов, связанных с клиентами, если другой нематериальный актив и объект интеллектуальной собственности является основным или наиболее значимым нематериальным активом и объектом интеллектуальной собственности (например, технология или бренд) и оценивается по методу многопериодных избыточных прибылей.

435. Применение метода дистрибьютора осуществляется в следующие основные этапы:

создание прогноза доходов, связанных с текущими отношениями с клиентами. Такие прогнозы

должны отражать ожидаемый рост выручки от существующих клиентов, а также последствия ухода клиентов;

выявление сопоставимых дистрибьюторов, установивших деловые отношения с клиентами, расчет норм прибыли, которых достигнут эти дистрибьюторы;

применение нормы прибыли дистрибьютора к прогнозируемой выручке;

определение сопутствующих активов, которые имеют отношение к функции распределения и необходимы для обеспечения прогнозируемой выручки и расходов. Как правило, сопутствующие активы, связанные с таким дистрибьюторством, включают оборотный капитал, основные средства и трудовые ресурсы;

определение соответствующей ставки отдачи на каждый сопутствующий актив, основанной на оценке риска, связанного с таким активом;

вычет требуемых отдач на сопутствующие активы из суммы спрогнозированной прибыли дистрибьютора за каждый прогнозируемый период с целью получения избыточной прибыли, относящейся только к оцениваемому нематериальному активу и объекту интеллектуальной собственности;

определение соответствующей ставки дисконтирования для оцениваемого нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности и расчёт приведенной стоимости избыточной прибыли;

расчёт и суммирование налоговой выгоды от амортизации в отношении оцениваемого нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности (если это необходимо для целей оценки).

436. Ставка капитализации для денежных потоков, создаваемых нематериальными активами и интеллектуальной собственностью, должна учитывать величину ставки дисконтирования (отдачи на капитал) и возврат капитала, инвестированного в приобретение нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

437. Ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов:

метод кумулятивного построения;

метод средневзвешенной стоимости капитала;

метод оценки капитальных активов.

§ 4. Затратный подход

438. При использовании затратного подхода при оценке нематериального актива и объекта интеллектуальной собственности стоимость определяется на основе затрат на замещение аналогичным активом или активом, имеющим аналогичную полезность.

439. При определении необходимости применения затратного подхода к оценке нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности оценщики должны соблюдать требования НСО № 6.

440. Затратный подход может применяться к объектам оценки купленным у третьей стороны

или созданным самостоятельно.

441. Затратный подход может применяться, когда невозможно применить другие подходы к оценке.

442. При оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности на основе затратного подхода следует учитывать следующие виды затрат:

затраты на приобретение прав собственности на нематериальные активы и интеллектуальную собственность;

затраты на создание нематериальных активов и интеллектуальной собственности, включая затраты на лабораторные испытания, научные исследования, опытно-конструкторские разработки, проектно-изыскательские работы;

затраты на амортизацию основных средств организации (предприятия), участвующей в создании объекта оценки;

расходы на доведение нематериальных активов и интеллектуальной собственности до готовности к использованию в производстве;

расходы на организацию производства товаров (услуг) путем использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности или продажи нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

расходы на защиту нематериальных активов и интеллектуальной собственности (правовая или иная);

другие возможные затраты.

443. При оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности с использованием затратного подхода выполняются следующие работы:

определяются расходы, связанные с созданием, приобретением и эксплуатацией нематериальных активов и интеллектуальной собственности на дату оценки;

определяется величина устаревания нематериальных активов и интеллектуальной собственности (при наличии);

определяется прибыль предпринимателя;

стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности определяется как сумма затрат, скорректированная на прибыль предпринимателя, за минусом суммы устаревания.

444. В затратном подходе используются следующие основные методы:

метод стоимости замещения затрат (калькуляция затрат на основе затрат по аналогичным объектам).

метод стоимости создания (метод индексации фактических затрат);

метод стоимости затрат на воспроизводство (моделирование калькуляции затрат в текущих ценах);

445. При методе стоимости замещения затрат клиент не платит за актив больше, чем можно потратить в процессе обмена с другим активом, который имеет сопоставимую полезность или функциональность.

446. Метод стоимости замещения применяется в случаях, когда новую точную копию оцениваемых нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности воссоздать практически невозможно, но возможно заместить аналогом с подобными оцениваемым нематериальными активами и объектам интеллектуальной собственности потребительскими свойствами, но неидентичный по внешнему виду и структуре составляющих его элементов.

447. По методу стоимости создания, ранее оцененная стоимость создания нематериальных активов и интеллектуальной собственности приводится к текущей стоимости посредством индексации. Стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности определяется путем суммирования всех затрат, которые оцениваются в текущих ценах и умножаются на ставку прибыли на инвестиции.

448. Применение метода стоимости создания осуществляется в следующие основные этапы:

определяются все фактические затраты, которые могут быть связаны с созданием и доведением до состояния готовности к использованию оцениваемых нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

на дату оценки затраты корректируются на сумму индекса цены (инфляции) с момента возникновения расходов;

скорректированные затраты агрегируются и умножаются на принятую норму прибыли (рентабельность инвестиций);

определяется величина устаревания нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности (при наличии);

стоимость создания нематериальных активов в том числе стоимость создания интеллектуальной собственности определяется как разница между суммой скорректированных затрат и величиной устаревания нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

449. Метод стоимости затрат на воспроизводство подразумевает определение стоимости нематериальных активов и прав на интеллектуальную собственность на основе расчета затрат на восстановление с учетом суммы дохода предприятия. Такое восстановление включает в себя полное, оригинальное восстановление (моделирование) расчета создания нематериальных активов и оцениваемой интеллектуальной собственности по текущим ценам на дату оценки.

450. Восстановительная стоимость, полученная по методу стоимости затрат на воспроизводство, применяется только при отсутствии возможности документального подтверждения реальными данными для создания объекта оценки. При использовании этого метода восстановительная стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности определяется как сумма затрат, необходимых для создания новой точной копии. Эти затраты следует рассчитывать на основе текущих цен на дату оценки в отношении аналогичного сырья, источников энергии, средней заработной платы в отрасли и других затрат.

451. Применение метода стоимости затрат на воспроизводство осуществляется в следующем порядке:

определение всех необходимых затрат, которые могут быть связаны с созданием нематериальных активов и интеллектуальной собственности и их готовностью к использованию по назначению;

определение цен на сырье, источники энергии, компоненты, информацию о среднем вознаграждении квалифицированных работников в отрасли, а также оценочные нематериальные

активы и другие предметы, относящиеся к интеллектуальной собственности, на дату оценки;

определение калькуляции стоимости создания нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности;

восстановительная стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности определяется как сумма расходов, умноженная на доход предпринимателя (ставка прибыли на инвестиции);

определение величины устаревания нематериальных активов и интеллектуальной собственности (при наличии);

стоимость объекта оценки определяется как разница между восстановительной стоимостью нематериальных активов и интеллектуальной собственности и величиной устаревания.

§ 5. Согласование результатов оценки

452. В случае использования нескольких подходов и методов, согласование полученных результатов для определения итоговой величины стоимости объекта оценки проводится в соответствии с НСО № 6.

Глава 3. Особенности оценки стоимости нематериальных активов

§ 1. Ставки дисконтирования / ставки отдачи для нематериальных активов

453. При выборе ставки дисконтирования нематериального актива оценщики должны оценить риски, связанные с оцениваемым нематериальным активом.

454. При оценке рисков, связанных с нематериальным активом, оценщик должен учитывать следующие факторы:

нематериальные активы часто имеют более высокий уровень риска, чем материальные активы;

если нематериальный актив является узко специализированным или используется в настоящее время, уровень риска такого актива может быть выше, чем у многоцелевого актива;

уровень риска отдельных нематериальных активов может быть выше, чем у группы активов (или всего предприятия);

срок полезного использования актива. Нематериальные активы с более длительным сроком службы считаются подверженными более высокому уровню риска при прочих равных условиях.

§ 2. Экономическая жизнь нематериального актива

455. Экономический срок полезного использования нематериального актива является важным критерием оценки нематериального актива, особенно при применении доходного подхода. Это может быть ограниченный период, ограниченный правовыми, технологическими, функциональными

факторами, а также связан с другими активами, имеющими неограниченный срок полезного использования.

Концепция экономического срока полезного использования нематериального актива отличается от срока полезного использования для целей бухгалтерского учета и налогообложения.

456. При оценке экономической жизни нематериального актива правовые, технологические и функциональные факторы следует рассматривать по отдельности и в совокупности.

Например, остаточный срок службы фармацевтической технологии, охраняемой патентом, может составлять пять лет, но можно предположить, что конкурирующий препарат с повышенной эффективностью появится на рынке через три года. Это указывает на то, что экономический срок службы патента составляет только три года. Напротив, ожидаемый экономический срок службы технологии может выходить за рамки срока действия патента, если ноу-хау, связанное с технологией, будет иметь ценность в производстве лекарственного средства после истечения срока действия патента.

457. При оценке экономического срока использования нематериального актива, оценщик также должен учитывать характер его использования или замены.

Глава 4. Оценка стоимости нематериальных активов в виде нефинансовых обязательств

§ 1. Общие положения

458. Настоящая глава содержит дополнительные требования, которые применяются к оценке стоимости нефинансовых обязательств.

459. В случае если, при определении ставок дисконтирования и корректировок на риск, требования стандарта НСО № 6 «Подходы и методы оценки» противоречат настоящей главе, оценщики должны руководствоваться требованиями настоящей главы.

460. Для целей настоящей главы нефинансовые обязательства определяются как обязательства, требующие неденежного исполнения в форме предоставления (поставки) товаров или услуг.

461. Перечень обязательств, которые подпадают под действие настоящей главы, включает в себя:

отложенные доходы или договорные обязательства будущих периодов;

гарантии производителей;

обязательства по охране окружающей среды;

обязательства по выбытию активов;

программы лояльности (система привлечения и удержания клиентов с помощью поощрений в виде скидок или бонусов);

соглашения о покупке коммунальных услуг;

некоторые резервы под судебные решения и непредвиденные расходы;

определенные компенсации и гарантии;

прочее.

462. Денежные обязательства, связанные с определенными обстоятельствами, не входят в область применения настоящей главы.

463. Сторона, принимающая на себя нефинансовое обязательство, обычно требует определенную долю прибыли за свои усилия по исполнению обязательства, чтобы компенсировать понесенные усилия и риски, связанные с предоставлением товаров или услуг.

464. Для финансовых обязательств их исполнение денежными средствами является единственным способом исполнения, и для обеспечения их исполнения не требуется каких-либо дополнительных компенсаций.

465. В качестве исполнения обязательств зачитывается предоставление товаров или услуг, а также требуется дополнительная компенсация за соответствующие усилия в этом отношении. Нефинансовые обязательства оцениваются с использованием известных принципов оценки активов и обязательств.

466. В следующих случаях оценка нефинансовых обязательств не будет иметь соответствующих стоимостей активов:

нефинансовые обязательства не имеют зарегистрированного соответствующего актива, признанного контрагентом (например, обязательства по охране окружающей среды), или могут быть переданы только в сочетании с другими активами (например, автомобиль и связанная с ним гарантия передаются только вместе);

соответствующий нефинансовому обязательству актив может принадлежать многим сторонам, в отношении которых может оказаться непрактичным идентифицировать активы и согласовывать оценку относительно них;

рынок нефинансовых активов и обязательств является крайне неликвидным, что приводит к асимметричной информации, высоким спредам между ценами спроса и предложения, и асимметрии между обязательствами и активами.

467. Участниками рынка, которые чаще всего совершают сделки с рассматриваемыми нефинансовыми обязательствами, могут быть предприятия и конкуренты, несопоставимые с организацией (предприятием), удерживающей нефинансовое обязательство. Примерами этого являются предприятия по страхованию и гарантированию и многие другие субъекты. Оценщику следует рассмотреть вопрос о том, существует ли рынок или его участники за пределами отрасли, в которой действует предприятие рассматриваемого нефинансового обязательства.

468. Оценка нефинансовых обязательств проводится для различных целей. Оценщик должен определить цель оценки и то, что следует ли оценивать нефинансовые обязательства по отдельности или совместно с другими активами. Ниже приводятся обстоятельства, которые включают компонент оценки нефинансовых обязательств:

для целей финансовой отчетности оценка нефинансовых обязательств требуется в связи с учетом объединения бизнесов, приобретений и продаж активов, а также анализа обесценения;

в отношении целей налоговой отчетности часто требуются оценки нефинансовых обязательств для анализа трансфертного ценообразования, планирования налогов на имущество и составления отчетности по ним, а также анализов, связанных с налогообложением;

в случае если нефинансовые обязательства являются предметом судебных разбирательств, требующих при определенных обстоятельствах оценочного анализа;

в целях кредитования и обеспечением сделок, а также в рамках общих консультаций и другие.

469. Оценщик при оценке нефинансовых обязательств должен выбрать подходящий вид стоимости (виды стоимости), в соответствии с НСО № 5.

§ 2. Подходы и методы оценки, используемые в оценке стоимости нефинансовых обязательств

470. Элементы всех трех подходов (сравнительный, доходный и затратный) к оценке, описанных в стандарте НСО № 6 «Подходы и методы оценки» могут быть применены к оценке стоимости нефинансовых обязательств.

471. При выборе подхода и метода оценки оценщик также должен следовать требованиям настоящей главы.

§ 3. Сравнительный подход

472. В соответствии со сравнительным подходом стоимость нефинансового обязательства определяется со ссылкой на рыночные сделки (например, сделки с идентичными или аналогичными нефинансовыми обязательствами).

473. Сделки с нефинансовыми обязательствами часто также включают и другие активы, например сделки по объединению бизнеса, которые также включают материальные и нематериальные активы.

474. Количество сделок, связанных с отдельными нефинансовыми обязательствами, может быть ограничено по сравнению со сделками в отношении бизнесов и активов.

475. При наличии отдельных сделок с собственными нефинансовыми обязательствами, оценщикам следует учитывать соответствующие рыночные показатели стоимости. Хотя такие основанные на рынке показатели могут не предоставлять достаточной информации для применения сравнительного подхода, использование основанных на рынке исходных данных должно быть максимизировано и при применении других подходов.

476. Перечень таких рыночных показателей стоимости включает:

цены и ценообразующие факторы от третьих сторон на предоставление идентичных или аналогичных продуктов по сравнению с оцениваемым нефинансовым обязательством;

ценообразование гарантийных обязательств, выпущенных третьими сторонами для идентичных или аналогичных обязательств;

предписанную сумму денежного пересчета, публикуемую участниками рынка определенных обязательств по вознаграждению лояльности;

цену торговли на права требования, имеющих сходство с оцениваемым нефинансовым обязательством (например, условное возмещение);

наблюдаемые ставки отдачи инвестиционных фондов, которые инвестируют в нефинансовые обязательства (например, финансирование судебных разбирательств) и другие.

477. При определении того, следует ли применять сравнительный подход к оценке нефинансовых обязательств, оценщики должны соблюдать НСО № 6.

478. При наличии свидетельств рыночных цен оценщикам следует рассмотреть возможность их корректировки с целью отражения различий между оцениваемым нефинансовым обязательством и теми обязательствами, которые участвовали в сделках. Такие корректировки необходимы для отражения отличительных характеристик оцениваемого нефинансового обязательства и тех нефинансовых обязательств, которые участвуют в сделках. Такие корректировки могут быть определяемы только на качественном, а не на количественном уровне. Однако, необходимость существенных качественных корректировок может указывать на то, что для оценки будет более подходящим какой-либо другой подход.

479. В некоторых случаях оценщик может полагаться на рыночные цены или свидетельства в отношении активов, соответствующих оцениваемому нефинансовому обязательству. В таких случаях оценщику следует учитывать способность организации передать оцениваемое нефинансовое обязательство, и то, отражают ли актив и связанная с ним цена те же самые или иные ограничения, и следует ли учитывать корректировку на соответствующие ограничения. Оценщику следует определить, являются ли ограничения на передачу характеристиками оцениваемого нефинансового обязательства (например, в связи с неликвидным рынком) или характеристиками самой организации (например, ее финансовые затруднения).

480. Метод сопоставимых сделок, как правило, является единственным методом сравнительного подхода, который может быть применен для оценки нефинансовых обязательств.

482. На публичном рынке может обращаться ценная бумага, соответствующая оцениваемому нефинансовому обязательству, что позволяет использовать метод сопоставимых публичных компаний. Одним из примеров таких ценных бумаг являются права требования, которые привязаны к эффективности конкретного продукта или технологии.

Акционеры предприятия, столкнувшейся с существенной реструктуризацией, или компании, столкнувшейся с выкупом, часто могут получить так называемые права требования. Такие права гарантируют, что акционеры получают дополнительные выгоды, если, обычно в течение определенного периода времени, произойдет конкретное поименованное событие.

482. Метод оценки нефинансовых обязательств на основании сравнительного подхода часто называют методом «сверху вниз».

483. В рамках метода «сверху вниз» оценка нефинансовых обязательств основывается на предпосылке, что в отношении исполняемых обязательств имеются надежные рыночные свидетельства ценообразования.

484. Участник рынка, исполняющий обязательство по предоставлению товара или услуг, связанных с нефинансовым обязательством, теоретически может оценить данное обязательство путем вычитания уже понесенных затрат по исполняемому обязательству (с надбавкой доли прибыли на эти затраты) из рыночной цены услуг.

485. Когда для определения стоимости оцениваемого нефинансового обязательства используется рыночная информация, дисконтирование не требуется, поскольку эффекты дисконтирования уже будут заключены в наблюдаемых рыночных ценах.

486. Ключевыми шагами в применении метода «сверху вниз» являются:

определение рыночной цены неденежного исполнения нефинансовых обязательства;

определение уже понесенных расходов и активов, использованных передающей обязательство стороной;

определение разумной прибыли по уже понесенным затратам;

вычитание расходов и прибыли из рыночной цены неденежного исполнения нефинансовых обязательств.

§ 4. Доходный подход

487. В рамках доходного подхода стоимость нефинансового обязательства определяется как приведенная стоимость затрат на исполнение обязательства плюс доля прибыли, которая потребуется для принятия обязательства.

488. При определении того, следует ли применять доходный подход к оценке нефинансовых обязательств, оценщики должны соблюдать НСО № 6.

489. Основной метод оценки нефинансовых обязательств в рамках доходного подхода часто называется методом «снизу вверх».

490. В соответствии с методом «снизу вверх» нефинансовое обязательство оценивается как затраты, необходимые для исполнения исполняемого обязательства (которые могут как включать, так и не включать определенные накладные расходы), плюс разумная доля прибыли на эти затраты, дисконтированные к приведенной стоимости.

491. Ключевыми этапами в применении метода «снизу вверх» являются:

определение затрат, необходимых для исполнения обязательства. Такие затраты будут включать прямые затраты на исполнение обязательства, и также могут включать косвенные расходы, такие как начисления на использование сопутствующих активов;

определение доли прибыли за исполнение обязательства. В большинстве случаев может оказаться целесообразным учесть предполагаемую долю прибыли на определенные расходы, которая может быть выражена как целевая прибыль (фиксированная сумма, процент отдачи на стоимость или затраты);

определение сроков исполнения и дисконтирование к приведенной стоимости. В ставке дисконтирования следует учитывать временную стоимость денег и риск неисполнения;

когда затраты на исполнение обязательства получены через процент от выручки, оценщикам следует рассмотреть, включают ли затраты на исполнение косвенное влияние дисконтирования.

§ 5. Правила определения ставки дисконтирования при оценке стоимости нефинансовых обязательств

492. Фундаментальная основа доходного подхода заключается в том, что инвесторы ожидают получения прибыли от своих инвестиций и что такая прибыль должна отражать предполагаемый уровень риска инвестиций.

493. В ставке дисконтирования следует учитывать временную стоимость денег и риск неисполнения обязательства. Риск неисполнения является функцией риска контрагента (т.е. кредитного риска организации (предприятия), обязанной исполнить обязательство).

494. В некоторых случаях оценщик может скорректировать денежные потоки для целей учета риска неисполнения обязательства.

495. Та сумма, которую участник рынка должен был бы заплатить за привлечение средств, необходимых для исполнения обязательства, может дать представление о количественной оценке риска неисполнения обязательства.

496. Учитывая долгосрочный характер некоторых нефинансовых обязательств, оценщик должен рассмотреть вопрос о том, была ли учтена инфляция в денежных потоках, и должен гарантировать, что ставка дисконтирования и оценки денежных потоков взяты на сопоставимом основании.

§ 6. Правила определения денежных потоков и надбавки (маржи) за риск при оценке стоимости нефинансовых обязательств

497. Правила, содержащиеся в пунктах 160-166 НСО № 6, могут не применяться по отношению к оценкам стоимости нефинансовых обязательств и оценкам с компонентом нефинансовых обязательств. При оценке стоимости нефинансовых обязательств оценщики должны применять принципы, изложенные в настоящей главе.

498. Прогнозы денежных потоков, относящихся к нефинансовым обязательствам, включают в себя моделирование нескольких сценариев возможного денежного потока. Этот метод часто называют методом сценарного анализа. Метод сценарного анализа также включает в себя некоторые методы моделирования, такие как моделирование Монте-Карло.

Метод сценарного анализа используется, когда будущие платежи не определены в договоре, а скорее всего будут варьироваться в зависимости от будущих событий. Когда денежные потоки по нефинансовым обязательствам подвержены систематическим рискам, оценщик может использовать другие обоснованные методы.

499. В процессе оценки денежных потоков учитываются, следующие допущения:

затраты, которые третья сторона понесла бы при выполнении задач, необходимых для исполнения рассматриваемого обязательства;

прочие суммы, которые третья сторона включала бы в определение цены передачи обязательства (например накладные расходы, плату за оборудование, уровень прибыли и др.);

показатель того, как сумма затрат третьей стороны и её сроки будут отличаться при разных сценариях и относительной вероятности этих сценариев;

цену, которую третья сторона будет требовать и может рассчитывать получить за то, что она несет неопределенность и риск возникновения непредвиденных обстоятельств.

500. Хотя ожидаемые денежные потоки учитывают ожидаемые денежные потоки от актива, они не учитывают компенсацию, которую участники рынка требуют за несение неопределенности таких денежных потоков.

501. Учитывая обратную зависимость между ставкой дисконтирования и стоимостью, ставку дисконтирования следует корректировать для отражения влияния прогнозного риска (то есть компенсации за риск, связанный с неопределенностью в отношении суммы и сроков выплат денежных потоков).

502. Прогнозный риск можно отразить путем корректировки ставки дисконтирования. Однако надо иметь в виду, что практическое применение этого метода ограничено. Поэтому, оценщик должен привести обоснование для корректировки ставки дисконтирования, а не введения надбавки (маржи) за риск в денежный поток.

503. При определении надбавки за риск оценщик должен:

задокументировать и обосновать метод, использованный для определения надбавки за риск;

предоставить свидетельства для определения надбавки за риск, включая идентификацию существенных исходных данных и обоснование их вывода или источник получения.

504. При определении надбавки за риск в составе денежных потоков оценщик должен учитывать:

срок жизни / срок действия / срок погашения актива и согласованность данных;

географическое местоположение актива и / или местоположение рынков, на которых он будет торговаться;

валюту, в которой деноминированы прогнозируемые денежные потоки;

тип денежного потока, учитываемого в прогнозе (ожидаемые денежные потоки, наиболее вероятные денежные потоки, договорные денежные потоки и т.д.)

505. При определении надбавки (маржи) за риск денежного потока, оценщику следует учитывать, что чем меньше уверенности в ожидаемых затратах исполнения обязательства и надбавке (марже) за риск такого исполнения, тем выше следует быть надбавке (марже) за риск.

506. Оценщику следует принять во внимание всю информацию, которая на разумных основаниях является доступной.

§ 7. Ограничения на передачу

507. Нефинансовые обязательства имеют ограничения на возможность перевода / передачи. Такие ограничения могут быть либо договорными по своему характеру, либо являться функцией неликвидного рынка, существующего в отношении оцениваемого нефинансового обязательства.

508. Опираясь на рыночные данные, оценщику следует учитывать возможность организации осуществить передачу (перевод) рассматриваемых нефинансовых обязательств и рассмотреть то, следует ли включать в оценку какие-либо корректировки, отражающие существующие ограничения на передачу обязательства.

509. При применении доходного подхода, оценщику следует определить, потребует ли инвестор дополнительной надбавки (маржи) за риск для учета ограничений по передаче обязательства.

§ 8. Налоги

510. Оценщикам следует использовать доналоговые денежные потоки и доналоговую ставку дисконтирования при оценке нефинансовых обязательств.

511. В некоторых обстоятельствах может оказаться целесообразным провести анализ с учетом

посленалоговых потоков и ставок дисконтирования. В таких случаях оценщик должен дать обоснование использования исходных данных, полученных на базе после уплаты налога на прибыль, или особо отметить нормативные акты и прочие документы, которые требуют использования оценок на базе после уплаты налога.

512. Если используются данные на посленалоговой базе, то может оказаться целесообразным учесть в оценке выгоды от налоговой амортизации, создаваемые прогнозным денежным оттоком, связанным с оцениваемым нефинансовым обязательством.

§ 9. Затратный подход

513. Затратный подход имеет ограниченное применение для нефинансовых обязательств, так как участники рынка ожидают получить выгоду от исполнения обязательств.

514. При определении того, следует ли применять затратный подход к оценке нефинансовых обязательств, оценщики должны соблюдать НСО № 6.

РАЗДЕЛ XIII. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЗАПАСОВ (НСО № 12)

Глава 1. Общие положения

515. Национальный стандарт оценки «Оценка стоимости товарно-материальных запасов» (далее – НСО № 12) устанавливает основные требования к процессу оценки стоимости товарно-материальных запасов, а также особенности данного процесса.

516. Оценка стоимости товарно-материальных запасов осуществляется на основании требований НСО №№ 1-7. НСО № 12 устанавливает дополнительные требования для оценки стоимости запасов.

517. Оценщики, при оценке стоимости товарно-материальных запасов, могут использовать методику, приведенную в приложении №7 к ЕНСО.

518. Стоимость товарно-материальных запасов, определенная по НСО № 12, может значительно отличаться от стоимости этого имущества, определенной в порядке, установленном для финансовой отчетности.

Товарно-материальные запасы включает только исторические затраты, прибыль, полученная в процессе производства, которая отражает доходность активов, используемых в производстве (включая оборотный капитал, основные средства, оборудование и нематериальные активы), не капитализируется в балансовую стоимость. В результате полученная рыночная стоимость товарно-материальных запасов, как правило, отличается от балансовой стоимости и обычно превышает её.

519. При оценке стоимости товарно-материальных запасов по НСО №12, не учитываются затраты после продажи, прибыль и затраты по оформлению контракта.

520. Товарно-материальные запасы представляют собой следующие виды материальных активов, которые содержатся для последующей продажи или находятся в процессе производства, используются при производстве товаров или используются для выполнения административных и социально-культурных функций:

готовая продукция, предназначенная для продажи, товары, в том числе товары, которые находятся в пути;

незавершенное производство;

сырье, расходные материалы, полуфабрикаты и комплектующие, конструкции и детали, топливо, упаковка и упаковочные материалы, запасные части, другие запасы, предназначенные для использования в производственном процессе или для выполнения работ и услуг.

521. Задание на оценку и сбор необходимой информации должны выполняться в соответствии с требованиями соответствующих НСО данного ЕНСО.

Глава 2. Сбор и анализ информации

522. Основным источником информации при оценке стоимости товарно-материальных запасов являются бухгалтерские и отчетные документы предприятия.

524. В процессе оценки стоимости объекта оценки, заказчик предоставляет:

копии документов финансовой отчетности до даты оценки, а также документы, содержащие объем товарно-материальных запасов и учетную информацию (информацию о ценах и т.д.);

расшифровка статей баланса по товарно-материальным запасам, их количеству и единице измерения;

акт о состоянии товарно-материальных запасов с указанием качественных характеристик;

другие документы, связанные с объектом оценки.

В случае необходимости, оценщик может запросить копии документов (договоров, актов выполненных работ и т.д.), которые являются основанием для принятия товарно-материальных запасов на баланс юридических лиц.

524. В тех случаях, когда методы оценки, используемые оценщиком, требуют использования информации о состоянии и динамике рынка, а также о сделках с объектом оценки (дата, цена, ценовые факторы, источник информации и т.д.), оценщик должен собрать общую информацию о сегменте рынка, к которому относится объект оценки.

Глава 3. Подходы и методы оценки, используемые в оценке стоимости товарно-материальные запасы

525. Оценка стоимости товарно-материальных запасов осуществляется с использованием затратного и сравнительного подходов. Требования НСО № 6 должны соблюдаться при применении подходов и методов оценки.

526. При оценке стоимости товарно-материальных запасов с использованием затратного подхода используются следующие методы:

метод замещения;

метод индексации стоимости;

метод средневзвешенной стоимости;

метод оценки по средней цены.

527. Метод замещения основан на определении стоимости замены путем применения цен заводов-изготовителей (цена продажи, прайс-лист и т.д.) с учетом величины накладных расходов (прямых и косвенных).

528. Метод индексации стоимости включает определение стоимости восстановления путем дополнительной оценки первоначальной стоимости товарно-материальных запасов с учетом статистических индексов повышения стоимости.

529. Расчет методом средневзвешенной стоимости включает формирование групп и подгрупп на основе типа товарно-материальных запасов и основывается на придании им веса в зависимости от динамики изменения цен в момент получения товарно-материальных запасов.

530. Метод оценки по средней цене применяется путем расчета средней удельной стоимости товаров по отношению к однородным группам товаров. Этот метод нельзя использовать, когда цены на товары значительно колеблются.

531. При применении затратного подхода при оценке товарно-материальных запасов восстановительная стоимость или стоимость замещения корректируются на сумму потери товарной стоимости.

При оценке стоимости «незавершенного производства» в рамках товарно-материальных запасов поправок на сумму потерь товаров не производится.

532. Сравнительный подход подразумевает использование на товарном рынке рыночной информации о продаже (или поставке) аналогичных объектов. В этом случае цены продажи (или предложения) корректируются с учетом различий в объекте оценки и аналогах.

533. Сравнительный подход применяется методом прямого сравнения товарно-материального запаса с аналогом.

534. Использование сравнительного подхода при оценке стоимости монопольных и высоколиквидных товаров, перепродажа которых запрещена законодательством, не допускается.

Глава 4. Согласование результатов оценки

535. В случае использования нескольких подходов, согласование полученных результатов для определения итоговой величины стоимости объекта оценки проводится в соответствии с НСО № 6.

РАЗДЕЛ XIV. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

(НСО № 13)

Глава 1. Общие положения

536. Национальный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (далее – НСО № 13) устанавливает основные требования к процессу оценки стоимости машин и оборудования,

а также особенности данного процесса.

537. Оценка стоимости машин и оборудования проводится в соответствии с требованиями НСО №№ 1-7. НСО № 13 устанавливает дополнительные требования к оценке машин и оборудования.

538. Оценщики, при оценке стоимости машин и оборудования, могут использовать методику, приведенную в приложении №8 к ЕНСО.

539. Если невозможно использовать машины и оборудование без использования нематериальных активов (программное обеспечение, специализированные базы данных, лицензии, техническая документация и т.д.), то в зависимости от задания на оценку стоимость нематериальных активов должна учитываться отдельно или в составе стоимости машин и оборудования.

540. К объектам оценки, к которым применим НСО № 13, относятся:

одна отдельная взятая машина или часть оборудования, или конкретная часть машины или части оборудования;

узлы машин и оборудования, которые условно независимы друг от друга (часть производственно-технологической системы или линии);

производственно-технологические системы (совокупность машин и/или оборудования, которые взаимосвязаны с производственно-технологическим процессом).

541. При оценке прав пользования машинами и оборудованием (например, на основании арендного договора) также необходимо руководствоваться требованиями настоящего НСО.

Глава 2. Задание на оценку, сбор и анализ информации, и допущения

542. Задание на оценку и сбор информации, необходимой для оценки, должны выполняться в соответствии с требованиями НСО № 2 и № 3.

543. Чтобы соответствовать требованиям к характеристике и источнику информации, следует рассмотреть следующие вопросы:

состав оцениваемой группы машин и оборудования (с указанием информации, достаточной для идентификации каждой единицы машины и оборудования);

информация по учету нематериальных активов (если таковые имеются), необходимых для использования машин и оборудования.

544. Оценщик должен учитывать степень, в которой актив консолидируется или интегрируется с другими активами. Например:

активы могут быть прочно прикреплены к земле и не могут быть перемещены без серьезного ущерба для самого актива или для конструкции, или здания, прикрепленного к нему;

отдельная машина является частью интегрированной производственной линии, функциональность которой может зависеть от других активов;

оборудование может быть классифицировано как неотъемлемая часть имущества (например, системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха). При наличии таких обстоятельств важно четко определить, что следует принимать во внимание при оценке, а что не следует принимать во внимание.

545. Машины и оборудование, связанные с предоставлением или обеспечением коммунальных услуг в здании, образуют единое целое со зданием и не могут быть отделены от здания после его установки.

Эти объекты включаются в права собственности на недвижимость. Основной функцией этих объектов является обеспечение здания электричеством, газом, отоплением, охлаждением или вентиляцией.

Если для оценки требуется отдельная оценка таких объектов, в задании на оценку следует указать, что стоимость объектов, подлежащих оценке отдельно, должна включаться в права собственности на имущество и не продаваться отдельно.

546. Поскольку функциональные возможности машин и оборудования и условия их транспортировки различаются, для описания обстоятельств и условий при оценке активов, необходимо также учитывать следующие дополнительные допущения:

машины и оборудование оцениваются в целостном состоянии в том месте, где они установлены, а также как часть существующего бизнеса;

машины и оборудование оцениваются в целостном состоянии в том месте, где они установлены, но при условии, что производство еще не началось;

машины и оборудование оцениваются в целостном состоянии в том месте, где они установлены, но при условии, что предприятие закрывается;

машины и оборудование оцениваются в целостном состоянии в том месте, где они установлены, но при условии, что их были вынуждены продать;

машины и оборудование оцениваются отдельно для того, чтобы переместить их с места установки.

Глава 3. Подходы и методы оценки, используемые в оценке стоимости машин и оборудования

547. При оценке стоимости машин и оборудования оценщик должен выбрать соответствующий вид (виды) стоимости в соответствии с НСО № 5.

548. Оценка стоимости машин и оборудования проводится в соответствии с требованиями НСО № 6 на основе сравнительного, доходного и затратного подходов.

В рамках каждого подхода к оценке, оценщик самостоятельно выбирает методы оценки, изложенные в НСО № 6, принимая во внимание цель оценки, характер и возможности использования объекта оценки, ограничивающие условия, доступность и полноту базы данных.

549. Сравнительный подход используется, для оценки однородных машин и оборудования (например, промышленное оборудование, некоторые виды офисного оборудования и т.д.)

Виды машин и оборудования являются специализированными, и в отсутствие прямых доказательств продажи таких объектов необходимо использовать подход, основанный на доходах или затратах, а при отсутствии рыночных данных необходимо использовать затратный подход.

550. Сравнительный подход основан на определении стоимости объекта оценки на основе рыночных данных о продаже одинаковых объектов и/или аналогов. При отсутствии информации о сделках с одинаковым объектом или аналогом, сравнительный подход может быть использован на

основе информации о ценах производителей и предложений поставщиков.

551. Сравнительный подход к оценке машин и оборудования осуществляется с использованием следующих методов:

метод прямого сравнения продаж;

метод статистического анализа.

552. В сравнительном подходе, метод прямого сравнения продаж применяется путем внесения соответствующих корректировок (стоимости и/или процента) в цену одинаковых объектов или объектов-аналогов в зависимости от того, насколько они отличаются от объекта оценки.

553. Метод статистического анализа состоит в определении взаимосвязи рыночной стоимости объекта оценки с некоторым набором ценообразующих факторов, а также взаимосвязи этих факторов, которые осуществляются методами корреляционного и регрессионного анализа.

554. Основным требованием при выборе аналогов является отраслевое и конструкторское-технологическое сходство с точки зрения функционального назначения.

555. Доходный подход может применяться к оценке машин и оборудования, если в отношении актива или группы связанных активов возможно распределить конкретные денежные потоки. Например, когда рассматривается группа активов, представляющая собой промышленную установку, используемую для производства реализуемой на рынке продукции.

556. Если при оценке машин и оборудования используется доходный подход, следует учитывать ожидаемые денежные потоки, полученные в течение срока службы актива(ов), а также стоимость актива в конце срока его полезного использования.

557. При оценке машин и оборудования в рамках общего бизнеса, доходный подход не применяется.

558. Доходный подход осуществляется с помощью:

метода прямой капитализации прибыли (дохода);

методом остатка;

методом равноэффективного функционального аналога.

559. Метод прямой капитализации прибыли основан на приведении прибыли от использования объекта оценки к текущей стоимости.

Годовые денежные потоки, полученные от аренды оцениваемого объекта за вычетом операционных расходов владельца, рассматриваются как прибыль.

Метод прямой капитализации прибыли применяется к объектам оценки, состоящим из отдельного объекта, способного приносить доход независимо от технологического комплекса.

560. Метод остатка основан на капитализации чистого операционного дохода, генерируемого объектом оценки как технологическим комплексом.

При применении метода остатка объект оценки можно разделить на отдельный независимый имущественный комплекс, способный обеспечить производственно-технологический цикл, независимый от совокупного бизнеса, который включает производственную единицу совокупного бизнеса в качестве технологического комплекса.

561. Когда невозможно разделить производственную единицу с технологическим комплексом,

доходный подход не используется для оценки стоимости объекта оценки.

562. Метод равноэффективного функционального аналога включает определение стоимости объекта оценки на основе функциональных и производственных мощностей аналогов, для которых известна рыночная цена.

563. Затратный подход при оценке стоимости машин и оборудования основан на определении текущей стоимости объекта путем расчета восстановительной стоимости (стоимость воспроизводства или стоимость замещения), с учетом обесценения, вызванного выявленными элементами совокупного износа (физический, функциональный и экономический).

564. Затратный подход чаще используется при оценке специализированных активов или объектов специального назначения.

565. В определенных обстоятельствах фактические затраты предприятия на приобретение или изготовление актива могут быть подходящими для использования в качестве затрат замещения актива. Однако, прежде чем использовать такую информацию о ретроспективных затратах, оценщик должен рассмотреть следующее:

сроки ретроспективных затрат: фактические затраты предприятия могут быть устаревшими или нуждаться в корректировке с учетом инфляции/индексации, чтобы соответствовать их эквиваленту на дату оценки;

виды стоимости: оценщик должен учитывать возможность того, что расходы, понесенные предприятием, могут не носить исторический характер из-за использования метода учета ранее заключенных сделок или покупки бывших в употреблении машин и оборудования. В любом случае, ретроспективные затраты должны быть учтены на дату оценки с использованием соответствующих индексов;

конкретные затраты, включенные в стоимость: оценщик должен учитывать все значительные понесенные затраты, а также то, способствовали ли эти затраты формированию стоимости оцениваемого актива;

не рыночные компоненты: расходы, которые участники рынка не понесли или не смогли нести, скидки или возмещения, которые им не были предоставлены, не должны приниматься во внимание.

566. После определения затрат воспроизводства/замещения должны быть сделаны вычеты с учетом физического, функционального и экономического износа.

567. На основе информации, доступной в рамках затратного подхода, используется один из следующих методов:

метод воспроизводства;

метод замещения;

метод расчета по цене однородного объекта;

поэлементный метод расчета;

метод индексации стоимости.

568. Метод воспроизводства предполагает использование информации о цене аналогичных предметов для определения стоимости.

569. Метод замещения для определения стоимости замены, подразумевает проработку ценовой

информации об одинаковых объектах или объектов-аналогов, использование их исходя из поправок на основе различий в технических и технологических характеристиках, а также корректировок, учитывающих изменение цены с течением времени.

570. Метод расчета по цене однородного объекта основан на определении стоимости объекта оценки на основе информации о цене на объект-аналог (когда цена известна), путем корректировки различий в основных производственных показателях.

571. Поэлементный метод расчета используется, когда объект оценки состоит из нескольких агрегатов, для которых известна рыночная цена, а также когда сборка технических агрегатов не сложна и может быть выполнена самим потребителем.

572. Метод индексации стоимости основан на применении статистических индексов повышения цены к базовой (первоначальной или восстановительной) стоимости объекта оценки для приведения его в соответствие с текущими ценами.

573. При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки.

Глава 4. Согласование результатов оценки

574. В случае использования нескольких подходов, согласование полученных результатов для определения итоговой величины стоимости объекта оценки проводится в соответствии с НСО № 6.

Глава 5. Особенности присущие оценке стоимости машин и оборудования

575. Стоимость машин и оборудования не зависит от способа его финансирования. В некоторых случаях при проведении оценки, может быть необходимо учитывать способ и стабильность условий финансирования машин и оборудования.

576. Для оценки машин или оборудования может оказаться целесообразным идентифицировать любые активы, на которые наложено обязательство, и определить их стоимость отдельно от активов, на которые обязательство не наложено.

577. Машины и оборудование, хранящиеся по договорам операционной аренды, являются собственностью третьих лиц и не учитываются при оценке активов арендатора при условии, что их аренда соответствует определенным критериям. Однако учет таких активов также может потребоваться, поскольку их наличие может повлиять на стоимость их собственных активов, используемых совместно с ними.

РАЗДЕЛ XV. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПРИВАТИЗАЦИИ (НСО № 14)

Глава 1. Общие положения

578. Национальный стандарт оценки «Оценка стоимости государственного жилищного фонда для целей приватизации» (далее – НСО № 14) устанавливает основные требования к процессу оценки стоимости государственного жилищного фонда для целей приватизации и особенности данного процесса.

579. Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации осуществляется на основании требований НСО №№ 1-7. НСО № 14 устанавливает дополнительные требования к оценке государственного жилищного фонда для приватизации. При применении НСО № 14 следует руководствоваться методическими указаниями, приведенными в приложении №9 к ЕНСО.

Объектами оценки в целях приватизации (далее – объект оценки) государственного жилищного фонда являются:

квартиры многоквартирных домов и индивидуальные жилые дома (части домов);

незаселенные и освобожденные квартиры, индивидуальные жилые дома (части домов) после окончания их реконструкции, ремонта;

квартиры во вновь построенных домах.

Глава 2. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета и финансовой отчетности

580. В целях настоящего НСО № 14 используются следующие термины и определения:

первоначальная стоимость — это стоимость произведенных затрат по возведению (постройке и достройке) или приобретению основных средств, включая уплаченные и не возмещаемые налоги (сборы), а также затраты по доставке и монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы, непосредственно связанные с приведением актива в рабочее состояние для его использования по назначению;

остаточная (балансовая) стоимость — это первоначальная (восстановительная) стоимость основных средств за вычетом суммы накопленной амортизации;

амортизация — стоимостное выражение износа в виде систематического распределения и перенесения в себестоимость продукции (работ, услуг) или расходы периода исходя из назначения основных средств амортизируемой стоимости актива в течение срока полезной службы;

581. Основное различие НСО № 14 с документами финансовой отчетности заключается в том, что денежное выражение стоимости, применяемой при оценке объекта оценки, является не историческим фактом, а оценкой полезности объекта в конкретный момент времени. Эта оценка стоимости может отличаться от стоимости, отраженной в финансовой отчетности.

Глава 3. Оценка стоимости объекта

582. Оценка стоимости объекта оценки в целях приватизации состоит из следующих этапов:

определение задания на оценку и заключение договора на проведение оценки объекта оценки;

идентификация объекта оценки;
сбор и анализ информации;
расчет итоговой стоимости;
составление отчета об оценке.

§ 1. Определение задания на оценку

583. Задание на оценку составляется в соответствии с требованиями НСО №2.

584. При приватизации государственного жилищного фонда определяется остаточная балансовая стоимость.

§ 2. Идентификация объекта оценки

585. При идентификации объекта оценки оценщик устанавливает соответствие представленной документации фактическому состоянию объекта оценки и имущественных прав на него. Проводится анализ возможных допущений и ограничительных условий, которые могут возникнуть в процессе оценки.

586. Идентификация объекта оценки осуществляется оценщиком на основе предоставленной заказчиком и (или) уполномоченным им лицом документации – инвентарного дела жилого дома или жилого помещения путем осмотра, обмера, фотографирования, изучения фактического наличия и состояния объекта оценки, его описания, включающего наименование объекта, его местоположение, количественный и качественный состав, технические характеристики и другие сведения, отражающие специфические особенности объекта оценки.

587. Общая площадь жилых помещений определяется градостроительными нормами и правилами, утверждаемыми в соответствии с законодательством.

588. При выявлении фактов расхождения данных оценщика с данными кадастра, представленными балансодержателем, оценщиком составляется акт технической характеристики жилых и подсобных помещений квартиры, которая подписывается представителями балансодержателя, жильцом квартиры, чем подтверждается их согласие на вносимые корректировки со стороны оценщика.

589. В случае отказа заказчика и (или) лица, предоставившего документацию, привести ее в соответствие с требованиями оценщика или невозможности внесения в нее необходимых корректировок оценщик может отказаться от проведения оценки или по согласованию с заказчиком осуществить оценку исходя из фактического состояния объекта оценки, отразив факт расхождения предоставленной документации и состояния объекта оценки в отчете об оценке. В данном случае отчет об оценке должен быть составлен с учетом указанных ограничений.

§ 3. Сбор и анализ информации

590. Сбор и анализ информации включает в себя установление:

правоустанавливающих документов на объект оценки;

данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;

ограничений использования объекта оценки;

технических характеристик объекта оценки и его составных частей;

другой информации.

591. При оценке объектов оценки используется исходная информация, предоставляемая заказчиком или уполномоченным им лицом, а также информация, полученная оценщиком из данных бухгалтерского, первичного и статистического учета.

592. Исходной информацией, предоставляемой заказчиком или уполномоченным им лицом, является:

ордер на жилое помещение или иной подтверждающий документ, являющийся основанием для вселения;

справка балансодержателя об объекте оценки (год ввода в эксплуатацию, балансовая стоимость, износ, остаточная стоимость, общая площадь, полезная площадь и другие);

копия кадастровых документов жилого дома и/или жилого помещения.

В зависимости от специфики объекта оценки оценщиком может быть запрошена и другая информация.

593. Используемая в процессе оценки информация должна быть достоверной и достаточной для определения оценщиком стоимости объекта государственного жилищного фонда, подлежащего приватизации. Информация, предоставленная заказчиком или уполномоченным на то лицом, а также собранная непосредственно самим оценщиком, считается достоверной в том случае, если она подписана и утверждена руководителем организации, предоставившей информацию.

594. Оценочная организация вправе отказаться от выполнения работ по оценке, если объем и качество предоставленной информации недостаточны для проведения оценки и подготовки отчета об оценке в соответствии с требованиями НСО № 14.

§ 4. Расчет итоговой стоимости

595. Оценка стоимости объекта оценки в целях приватизации осуществляется оценщиком с использованием метода остаточной балансовой стоимости.

596. При расчете жилого помещения, подлежащего приватизации методом остаточной балансовой стоимости, стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади квартир определяется как отношение остаточной балансовой стоимости жилого дома к суммарной общей площади всех квартир дома. В случае наличия в жилом доме нежилых помещений их стоимость и общая площадь исключаются из расчета.

597. В случае если накопленная амортизация объекта оценки составила 90% и более, то в качестве остаточной стоимости принимается 10% от первоначальной балансовой стоимости.

598. Суммарный коэффициент потребительских качеств жилого помещения рассчитывается оценщиком путем суммирования коэффициентов потребительских качеств.

599. В отчете об оценке оценщик указывает рассчитанную остаточную стоимость жилого помещения, подлежащего приватизации и суммарный коэффициент потребительских качеств жилого помещения.

§ 5. Составление отчета об оценке

600. Отчет об оценке должен соответствовать требованиям НСО № 4.

601. Оценочная организация несет ответственность за результаты оценки, отраженные в отчете об оценке в соответствии с законодательством.

Глава 4. Требования в отношении раскрытия информации

602. Раскрытие в отчете об оценке информации, использованной в процессе оценки, должно быть осуществлено таким образом, чтобы пользователи отчета об оценке могли понять логику процесса оценки и предпринятые оценщиком меры для установления стоимости объекта оценки.

603. Раскрытию подлежит вся примененная в процессе оценки информация за исключением информации, носящей конфиденциальный характер. Конфиденциальная информация раскрывается оценщиком исключительно по согласованию с заказчиком и (или) лицами, предоставившими такую информацию или по соответствующему решению суда. Степень конфиденциальности используемой информации определяется заказчиком и (или) лицами, предоставляющими такую информацию или имеющими к ней непосредственное отношение.

604. В отчете об оценке раскрываются все допущения, ограничительные условия и отступления от НСО № 14.

605. В случае проведения оценки на ретроспективную дату (не соответствующую дате проведения оценки) стоимость объекта оценки действительно только на ретроспективную дату.

РАЗДЕЛ XVI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

606. Лица, виновные в нарушении требований настоящего ЕНСО, несут ответственность в порядке, установленном законодательством.

607. Споры, возникающие по настоящему ЕНСО, разрешаются в установленном законодательством порядке.

608. Контроль за соблюдением оценочными организациями требований настоящего ЕНСО осуществляют профессиональные общественные объединения оценочных организаций.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Единому национальному стандарту оценки Республики
Узбекистан

МЕТОДИКА

**к порядку согласования результатов оценки Национального стандарта оценки «Подходы и
методы оценки» (НСО №6)**

Настоящая Методика определяет порядок применения согласования результатов оценки, указанного в НСО №6 «Подходы и методы оценки».

Глава 1. Общие положения

1. Оценщики могут использовать и другие методы, которые не противоречат законодательству об оценочной деятельности и ЕНСО, а также международной практике оценки.

Сбор, изучение и анализ информации, а также идентификации объекта оценки, осуществляется оценщиком в соответствии с требованиями НСО №3.

2. Согласование результатов оценки означает определение конечной стоимости объекта оценки путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке. При этом, учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации.

3. Согласование результатов оценки осуществляется путем определения сравнительных критериев для результатов оценки, полученных с использованием различных подходов оценки, при которых оценщику следует учитывать:

цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;

характер оцениваемого объекта оценки;

вид стоимости;

количество и качество информации, используемой при применении подходов к оценке;

способность оценочного(ых) подхода(ов) учитывать структуру определяющих цену факторов, характерных для объекта оценки;

способность подхода(ов) отражать мотивацию покупателей и продавцов объектов, аналогичных объекту оценки;

полноту и достоверность информации.

Глава 2. Согласование результатов оценки и определение удельных весов

4. Для согласования результатов оценки необходимо определить удельные веса стоимостей, в соответствии с которыми отдельные полученные ранее величины сформируют итоговую величину стоимости объекта оценки, с учетом всех значимых параметров, на базе экспертного мнения оценщика.

5. Согласование результатов, полученных различными подходами, производится по следующей формуле

$$K_u = K_\partial * C_1 + K_c * C_2 + K_3 * C_3$$

где,

K_u — итоговая величина стоимости объекта оценки;

K_∂, K_c, K_3 - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

C_1, C_2, C_3 – соответствующие удельные веса, выбранные для каждого подхода к оценке. При этом, должно выполняться условие:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1 \text{ (единица)}$$

В случае неиспользования в процессе оценки какого-либо из подходов, соответствующим коэффициентам K и C присваивается значение «ноль».

6. При согласовании необходимо принимать во внимание преимущества и недостатки примененных подходов в конкретной ситуации.

7. В процессе проведения расчетов округление величин допускается только на завершающем этапе расчета.

8. Среди методов определения удельных весов и согласования полученных результатов можно определить следующие:

метод логического анализа;

метод согласования по критериям;

метод анализа иерархий.

9. Метод логического анализа заключается в выборе удельных весов при согласовании результатов оценки экспертно, на основе логического анализа (мышления) и интуиции оценщика, с учетом всех значимых параметров.

При использовании метода логического анализа предполагается присваивание каждому из методов (результатов расчетов) определенного веса (процента или ранга).

10. К методу логического анализа, относится методика ранжированной оценки критериев стоимости. Предполагается определение удельных весов для результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по таким основным критериям, как:

способность учитывать цель оценки;

способность учитывать конъюнктуру рынка;

способность учитывать физические и экономические параметры объекта;

качество информации.

11. Расчет удельных весов можно разделить на следующие этапы:

- а) каждому использованному подходу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг: высокий, средний или низкий;
- б) проставляются соответственно баллы: высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;
- в) по каждому подходу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «итог»;
- г) определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности задействованных подходов;
- д) рассчитывается весовой коэффициент каждого из подходов как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

12. Для определения удельных весов различных подходов методом согласования по критериям используется четыре и более объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

13. При данном методе расчет удельных весов использованных подходов осуществляется в следующих этапах:

- а) Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями. Среди критериев можно определить следующие:

- достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- способность подхода отразить мотивацию и/или действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

- б) Определяется сумма баллов для каждого подхода, затем баллы всех использованных подходов суммируются;

- в) Расчетный вес каждого подхода определяется как отношение суммы баллов данного подхода к общей сумме баллов всех использованных подходов.

14. Полученные величины представляют собой итоговое значение удельных весов каждого из критериев. После этого, производится расчет итоговой стоимости согласно формуле, приведенной в пункте 5 настоящей Методики.

15. Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей оценки используются следующие критерии согласования:

возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя или продавца;

тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

выявляются приоритеты в критериях путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Важность параметра оценки	«1 – 9»
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.	

далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W'_j = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n}$$

где,

W'_j – вес критерия;

Π – произведение индексов;

a_{ij} – важность критерия (индекса);

n – количество критериев;

полученные веса нормируются по следующей формуле:

$$w'_j = W'_j / \sum_{j=1}^n W'_j$$

Полученные таким образом величины представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. После этого осуществляются нижеследующие действия:

проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию, определяются значения весов каждой альтернативы;

производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору;

производится расчет рыночной стоимости, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Глава 3. Заключительные положения

16. В каждой конкретной ситуации оценщику необходимо осознанно выбирать тот или иной метод исходя из принципа целесообразности.

17. Стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является мнением оценщика.

18. Цена сделки с объектом оценки может отличаться от стоимости, которую определил оценщик в отчете об оценке.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Единому национальному стандарту оценки
Республики Узбекистан

ТИПОВАЯ ФОРМА
внутренних правил оценочной организации

Бланк или угловой штамп оценочной организации

Утверждающая надпись, дата, подпись руководителя

Полное наименование внутренних правил

Номер (индекс, код)

Разработчик: (департамент, отдел, сотрудник)

Дата разработки

1. Структура документа

- 1.1. Цели и основания разработки.
- 1.2. Необходимость использования.
- 1.3. Сфера применения.
- 1.4. Взаимосвязь со стандартами оценки (в том числе международными).
- 1.5. Преемственность с ранее принятыми внутренними правилами.
- 1.6. Срок действия.

....

2. Основные понятия и определения

3. Сущность внутренних правил

- 3.1. Основные требования.
- 3.2. Методология решения указанной проблемы.

....

4. Нормативные акты, используемые при оценке имущества

5. Приложения

- 5.1. Макеты рабочих документов оценщика.
- 5.2. Вопросы и тесты (при необходимости).
- 5.3. Оценочные процедуры.

....

Подпись руководителя разработки

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
к Единому национальному стандарту оценки
Республики Узбекистан

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ по отчету № _____

« _____ »
(наименование отчета об оценке)

« ____ » _____ 20 ____ г. г. Ташкент

1. Общие сведения

Основание проведения экспертизы: _____

Предмет экспертизы: _____

Вид экспертизы: _____

Дата проведения экспертизы: « ____ » _____ 20 ____ г.

Эксперт: Ф.И.О., должность, номер и дата выдачи квалификационного сертификата оценщика и удостоверения о присвоении первой или высшей категории _____

Отчет № _____ « _____ » от « ____ » _____ 20 ____ г. (далее – Отчет) выполнен оценочной организацией « _____ », являющейся членом профессионального общественного объединения оценочных организаций « _____ » удостоверение № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г., оценщиком _____, имеющим квалификационный сертификат оценщика № _____, выданный « ____ » _____ 20 ____ г., для целей _____ по Договору № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.
Объектом оценки является: _____

(Точное описание объекта оценки, позволяющее однозначно идентифицировать его на дату оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица)

2. Результаты обследования оцениваемого имущества с выездом на объект оценки (при проведении полевой экспертизы):

При проведении полевой экспертизы дополнительно установлено:

(Далее экспертом приводятся результаты обследования оцениваемого имущества с выездом на объект оценки и обследования сопоставимых объектов имущества для подтверждения данных, представленных в отчете об оценке)

3. Соответствие отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности

В Отчете приведено: _____

(Далее экспертом приводятся выводы о соответствии представленного отчета об оценке законодательству об оценочной деятельности, в части соблюдения общих требований к содержанию отчета об оценке объекта оценки)

Для целей оценки в Отчете использованы следующие подходы:

(Далее экспертом приводятся выводы об обоснованности использования (или отказа от использования) Оценщиком в отчете тех или иных подходов оценки)

Использование доходного подхода:

В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод _____.

(Далее экспертом приводятся выводы о правильности и обоснованности выбора Оценщиком конкретного метода в рамках использованного подхода. Кроме того, приводятся результаты анализа полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при осуществлении оценки в рамках выбранного метода оценки, достоверности и обоснованности использованных им в расчетах величин)

Использование сравнительного подхода:

В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод _____.

(Далее экспертом приводятся выводы о правильности и обоснованности выбора Оценщиком конкретного метода в рамках использованного подхода. Кроме того, приводятся результаты анализа полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при осуществлении оценки в рамках выбранного метода оценки, достоверности и обоснованности использованных им в расчетах величин)

Использование затратного подхода:

В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод _____.

(Далее экспертом приводятся выводы о правильности и обоснованности выбора Оценщиком конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, приводятся результаты анализа полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при осуществлении оценки в рамках выбранного метода оценки, достоверности и обоснованности использованных им в расчетах величин)

Вводимые скидки и премии:

(В данном разделе экспертом приводятся выводы об обоснованности применения и достоверности величин, использованных Оценщиком в расчетах скидок и премий, а также достоверности их определения)

Обоснование удельных весов каждого подхода оценки:

Оценщик использовал _____ (метод присвоения удельных весов использованным в оценке подходам к определению стоимости).

(Далее экспертом приводятся выводы об обоснованности присвоения Оценщиком удельных весов (коэффициентов) подходов)

4. Выводы проведенной экспертизы:

На основании вышеизложенного, рассмотренный Отчет об оценке № _____ « _____ » от « ____ » _____ 20 ____ г.

(наименование отчета)

признается (достоверным / недостоверным) _____.

Эксперт, проводивший экспертизу _____ (подпись)

Руководитель оценочной организации, проводившей экспертизу _____ (подпись)

Печать оценочной организации

Примечание. Настоящее экспертное заключение может трактоваться исключительно с учетом полного текста прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения, а также документы, использованные при проведении экспертизы.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4
к Единому национальному стандарту оценки
Республики Узбекистан

МЕТОДИКА

**к Национальному стандарту оценки «Оценка стоимости бизнеса и прав на участие в бизнесе»
(НСО № 9)**

Настоящая Методика определяет порядок применения НСО № 9 «Оценка стоимости бизнеса и прав на участие в бизнесе».

Глава 1. Общие положения

1. Данная Методика устанавливает минимальные методы, необходимые для оценки стоимости бизнеса и прав на участие в бизнесе (далее – «объект оценки») в соответствии с ЕНСО. Оценщики могут использовать и другие методы, которые не противоречат законодательству об оценочной деятельности и ЕНСО, а также международной практике оценки.

2. В целях настоящей Методики используются следующие основные термины и определения:

денежный поток на инвестированный капитал (Cash Flow to Invested Capital - CFIC) – денежные средства предприятия до распределения обязанностей по финансированию и будущих доходов между собственным и заёмным видами капитала;

систематический риск – риск, связанный с изменениями конъюнктуры всего рынка под влиянием макроэкономических факторов, который не может быть устранен путем диверсификации;

контроль – способность влиять на управление предприятием и его политику;

скидка за отсутствие элементов контроля – пропорциональной стоимости 100 (сто) процентов пакета акций (долей) в бизнесе, что отражает отсутствие некоторых или всех контрольных полномочий;

премия за наличие элементов контроля – сумма или процент, на который пропорциональная стоимость контрольного пакета акций превышает пропорциональную стоимость неконтрольного пакета акций в предприятии;

несистематический риск – риск, который связан с внутренними факторами, которые негативно влияют на эффективность инвестиций предприятия;

премия за риск – ставка дохода, добавляемая к безрисковой ставке для отражения риска;

денежный поток на собственный капитал (Cash Flow to Equity - CFE) – денежные средства, которые остаются в распоряжении акционеров после уплаты налогов, процентов за использование заемных средств и погашения основной суммы задолженности;

3. При определении задания на оценку оценщику необходимо учесть, что дата оценки

определяется исходя из целей оценки. Оценщик должен принимать во внимание обстоятельства, существующие только по состоянию на дату оценки, и события, произошедшие до даты оценки.

При оценке бизнеса дата оценки, как правило, совпадает с датой, на которую составлена финансовая отчетность, последняя перед событием, обусловившим проведение оценки. Дата оценки может быть также определена на промежуточную дату (не совпадающую с датой, на которую составлена финансовая отчетность).

4. В случае отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений в использовании и обременений в отношении объекта оценки, его стоимость определяется оценщиком исходя из предположения об отсутствии указанных прав, ограничений, обременений, если в задании на оценку не указано иное.

5. Основными целями оценки объекта оценки, при которых определяется рыночная стоимость, являются:

- купля-продажа действующего предприятия или доли в предприятии;
- принятие управленческих решений;
- реструктуризация (слияние, поглощение, разделение, выделение);
- выкуп предприятием собственных акций;
- внесение пакета акций в уставной капитал другого предприятия.

Нормативными актами или заданием на оценку могут быть установлены и другие цели оценки, при которых подлежит установлению рыночная стоимость.

6. При оценке стоимости объекта оценки к видам стоимости, отличным от рыночной, которые могут относиться инвестиционная или ликвидационная стоимости.

Глава 2. Сбор и анализ информации и финансовой отчетности

7. Оценщик осуществляет анализ объекта оценки, чтобы обосновать выбор и применения подходов и методов оценки. Вид и объем необходимой для анализа объекта оценки информации определяется оценщиком в зависимости от цели оценки, вида определяемой стоимости, особенностей объекта оценки, допущений и ограничительных условий.

8. При сборе, изучении и анализе информации, а также идентификации объекта оценки, оценщик должен руководствоваться требованиями НСО №3.

На основе собранной информации об оцениваемом объекте оценщик:

- выявляет тенденции развития предприятия;
- прогнозирует доходы;
- выявляет факторы несистематического риска, характерные для оцениваемого бизнеса.

9. К основным показателям, которые оценщик должен рассмотреть при анализе макроэкономической информации и привести в отчете об оценке, относятся:

- темпы экономического роста (валового внутреннего продукта);

объем промышленного производства;
уровень инфляции;
обменный курс национальной валюты;
уровень процентных ставок;
показатели фондового рынка;
система налогообложения.

В зависимости от специфики объекта оценки и целей оценки, оценщик может расширить перечень рассматриваемых макроэкономических показателей.

10. Оценщик должен определить рынок, к которому относится объект оценки, и провести его анализ. К основным рыночным показателям, которые необходимо проанализировать и привести в отчете об оценке, относятся:

темпы роста отрасли, к которой относится объект оценки;
среднеотраслевые показатели доходности;
привлекательность отрасли для потенциальных инвесторов;
перспективы развития отрасли;

сегментация отрасли и выявление того сегмента, к которому относится оцениваемое предприятие;

нормативно-правовое регулирование отрасли и специфические ограничения для деятельности предприятий в отрасли.

11. По результатам анализа рыночной информации в отчете об оценке должны быть представлены выводы по следующим параметрам, характеризующим данный сегмент рынка:

динамика цен;
основные конкуренты;
место предприятия в отрасли;
перспективы предприятия.

12. Основными видами анализа данных финансовой отчетности являются:

а) анализ на основе единой базы (вертикальный анализ). Для этой цели, статьи бухгалтерского баланса отражаются в процентах от суммы активов, а статьи отчета о финансовых результатах – в процентах от общей суммы доходов;

б) горизонтальный анализ. Он включает анализ изменения основных показателей финансовой отчетности за определенный период времени. К ключевым показателям относятся темпы роста выручки от реализации, темпы роста дохода (прибыли), темпы роста активов и др.;

в) анализ финансовых коэффициентов. Это позволяет сравнивать рассчитанные коэффициенты с нормативными показателями, коэффициентами других предприятий или со средними показателями по отрасли.

13. При оценке предприятия используются следующие основные финансовые коэффициенты:

коэффициент оборачиваемости, характеризующие уровень деловой активности предприятия;

коэффициенты доходности и рентабельности, характеризующие прибыльность предприятия, уровень отдачи от затрат и степень использования средств, а также отражающие отношение чистой или операционной прибыли предприятия к тому или иному параметру её деятельности;

коэффициент финансовой устойчивости, отражающий соотношение собственных и заёмных средств предприятия, и характеризующие степень её финансовой независимости;

коэффициент ликвидности, характеризующий платежеспособность предприятия в краткосрочном периоде.

14. В зависимости от особенностей объекта оценки оценщик самостоятельно определяет количество и вид используемых коэффициентов, а также может рассчитать другие подходящие коэффициенты.

15. При необходимости, оценщик может скорректировать финансовую отчетность, которые могут быть использованы в процессе оценки и включают в себя:

корректировку данных бухгалтерского баланса, необходимую для расчета получения рыночной стоимости активов и обязательств предприятия;

корректировку данных отчета о финансовых результатах, касающуюся нехарактерных для оцениваемого предприятия доходов и расходов.

По итогам корректировок, финансовая отчетность предприятия должна быть:

сопоставима с аналогичными предприятиями отрасли или среднеотраслевыми показателями;

применима для использования в прогнозировании денежных потоков предприятия.

Скорректированная финансовая отчетность (балансы и отчеты о финансовых результатах) используется исключительно в целях оценки, и должна быть отражена в отчете об оценке.

16. Результаты анализа данных финансовой отчетности предприятия приводятся в отчете об оценке и должны включать:

результаты анализа бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах за последние три года перед датой оценки, с комментариями и выводами;

итоговые расчеты за последние три года перед датой оценки по основным группам финансовых коэффициентов.

Глава 3. Выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки

§ 1. Сравнительный подход

17. Сравнительный подход основан на анализе цен продаж предприятий-аналогов или долей собственности в них.

При использовании в рамках сравнительного подхода метода рынка капитала и метода сопоставимых сделок оценщику необходимо подобрать не менее трех предприятий-аналогов. Состав критериев сопоставимости при подборе предприятий-аналогов для сравнения определяется условиями оценки и наличием необходимой информации.

Основными критериями, которые оценщик должен учесть, являются:

принадлежность объекта оценки и предприятий-аналогов к одной отрасли;

сопоставимость объекта оценки и предприятий-аналогов по размерам, которые могут быть выражены в виде объемов продаж, суммарной стоимости активов, рыночной капитализации и в других характеристиках;

сопоставимость объекта оценки и предприятий-аналогов по темпам роста доходов.

18. Для определения рыночной стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода применяются мультипликаторы, рассчитываемые по формуле:

$$M = \frac{H}{K}$$

где,

M – мультипликатор;

H – цена продажи (или иная стоимостная основа) предприятия-аналога;

K – финансовый, производственный или материальный показатель, характеризующий деятельность предприятия.

Соответственно, цена объекта оценки (P) может быть определена умножением финансового показателя на соответствующий мультипликатор:

$$P = M * K$$

Мультипликаторы могут рассчитываться по предприятию в целом или в расчете на одну акцию.

19. В оценке бизнеса применяются следующие основные виды мультипликаторов:

цена / доход (прибыль, денежный поток);

цена / дивиденды, рассчитываемые на основе фактически выплаченных дивидендов или на основе потенциальных дивидендных выплат по предприятиям-аналогам;

цена / выручка от реализации;

цена / физический объем производства;

цена / балансовая стоимость собственного капитала (чистых активов).

В зависимости от особенностей объекта оценки и предприятий-аналогов оценщиком могут применяться другие виды мультипликаторов.

Обоснование выбора мультипликаторов, подходящих для оценки объекта оценки, и описание процедуры расчета должны быть приведены в отчете об оценке.

20. Рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом определяется путем согласования результатов, полученных умножением выбранных величин мультипликаторов на соответствующие финансовые или иные показатели объекта оценки, и внесения следующих итоговых корректировок:

вычитается долгосрочная задолженность, если в качестве основы для определения стоимости принимается стоимость инвестированного капитала;

вычитается дефицит (прибавляется избыток) собственного оборотного капитала;

прибавляется рыночная стоимость активов (при их наличии), не использованных при формировании доходов;

как правило, при диверсификации производства, которая не привлекательна для покупателя, скидка по портфелю вычитается;

вычитается скидка на отсутствие контроля или прибавляется премия за контроль, в зависимости от степени контроля, предоставляемого оцениваемой долей имущества, по сравнению с аналогами.

При отсутствии рыночной информации по предприятиям аналогам, скидки (премии) на отсутствие (наличие) элементов контроля к стоимости рассчитываются следующим образом:

В случае, когда определяется 100% стоимость бизнеса с учетом полного контроля определяется скидка на отсутствие элементов контроля по следующей таблице:

Размер оцениваемого пакета акций (в процентах к уставному капиталу)	Скидка на отсутствие элементов контроля (в процентах к стоимости)
от (75% +1 простая акция) до 100%	0%
от (50% +1 простая акция) до 75%	5%
от (25% +1 простая акция) до 50%	10%
от 10% +1 простая акция) до 25%	15%
10% и менее	20%

В случае, когда определяется стоимость бизнеса без учета полного контроля определяется премия за наличие элементов контроля по следующей таблице:

Размер оцениваемого пакета акций (в процентах к уставному капиталу)	Премия за наличие элементов контроля (в процентах к стоимости)
от (75% +1 простая акция) до 100%	25%
от (50% +1 простая акция) до 75%	20%
от (25% +1 простая акция) до 50%	10%
от 10% +1 простая акция) до 25%	5%
10% и менее	0%

§ 2. Доходный подход

21. При оценке стоимости объекта оценки доходным подходом может применяться метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) или метод капитализации дохода.

22. Метод дисконтирования денежных потоков. При оценке доходным подходом, стоимость объекта оценки определяется путем суммирования текущей стоимости денежных потоков, ожидаемых от объекта оценки в прогнозируемом периоде, и текущей стоимости объекта оценки после прогнозируемого периода с использованием метода дисконтирования денежных потоков (ДДП). В

этом случае указанные стоимости приводятся по ставке дисконтирования на дату оценки.

Формула расчета текущей стоимости объекта оценки методом ДДП, при предположении о поступлении денежных потоков в конце каждого года прогнозируемого периода, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+D)^i} + \frac{FV}{(1+D)^n}$$

где,

PV – текущая стоимость;

i – номер года прогнозного периода;

n – последний год прогнозного периода;

CF_i – денежный поток i -го года прогнозного периода;

D – ставка дисконтирования;

FV – стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода.

При предположении о поступлении денежных потоков в середине года (при равномерном их поступлении в течение года) вместо i используется показатель степени $i-0,5$, вместо n соответственно $n-0,5$. В данном случае уточняющая формула выглядит следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+D)^{i-0,5}} + \frac{FV}{(1+D)^{n-0,5}}$$

23. При оценке стоимости объекта оценки методом ДДП, в зависимости от цели оценки, специфики объекта оценки и структуры капитала, применяются денежные потоки на собственный или инвестированный капитал, рассчитанные на доналоговой или посленалоговой основе в номинальных или реальных суммах.

а) Основным видом денежных потоков, используемых для оценки стоимости собственного капитала, являются чистые денежные потоки на собственный капитал, который рассчитывается следующим образом:

чистая прибыль;

прибавляется амортизационные отчисления;

прибавляется (вычитается) уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала;

прибавляется доход от продажи активов;

вычитаются капитальные вложения (инвестиции в активы);

прибавляется (вычитается) прирост (уменьшение) долгосрочной задолженности;

прибавляется (вычитается) уменьшение (прирост) процентных выплат по кредитам;

прибавляется поступления от выпуска новых долговых обязательств (ценных бумаг);

вычитаются дивиденды по привилегированным акциям (если таковые имеются).

б). В случае если доля заемного капитала в структуре капитала предприятия значительно выше (более тридцати процентов), применяется чистый денежный поток на инвестированный капитал, который рассчитывается в следующем порядке:

чистая прибыль;

прибавляются амортизационные отчисления;

прибавляется (вычитается) уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала;

прибавляется доход от продажи активов;

вычитается капитальные вложения (инвестиции в активы);

плюс проценты по кредитам, на величину которых была уменьшена чистая прибыль;

вычитается часть налога на прибыль, которая соответствует сумме уплаченных процентов.

Может оказаться целесообразным внести корректировки, для отражения различий между фактическими ретроспективными денежными потоками и теми потоками, с которыми придется столкнуться покупателю.

24. При прогнозировании доходов и расходов оценщик изучает и учитывает следующие факторы:

а) При прогнозировании доходов:

ассортимент выпускаемой продукции;

объемы производства и цены на продукцию;

спрос на выпускаемую продукцию;

темпы инфляции (для номинального денежного потока);

существующие производственные мощности предприятия;

план и последствия осуществления капитальных вложений;

общая ситуация в экономике, определяющая перспективы спроса;

ситуация в отрасли и конкуренция;

доля оцениваемого предприятия на рынке;

темпы роста доходов после окончания прогнозного периода.

б) При прогнозировании расходов:

анализирует структуру расходов, соотношение постоянных и переменных издержек;

выявляет единовременные и чрезвычайные статьи расходов;

определяет величину амортизационных отчислений, исходя из наличия амортизируемых активов, прогноза их будущего прироста и выбытия;

определяет величину процентных платежей по заёмным средствам на основе прогнозируемой величины этих средств;

прогнозирует потребность предприятия в основных и оборотных средствах;

рассчитывает избыток или недостаток собственного оборотного капитала предприятия;

рассчитывает изменения величины долгосрочной задолженности (для денежного потока на собственный капитал).

25. Для расчета ставки дисконтирования, в зависимости от вида денежного потока, может быть использован один из следующих методов:

для денежного потока на собственный капитал – модель оценки капитальных активов (CAPM), метод кумулятивного построения и метод анализа дисконтированного денежного потока;

для денежного потока на инвестированный капитал – метод средневзвешенной стоимости капитала (WACC).

Ставка дисконтирования должна рассчитываться на основе применимого (до или после налогообложения) денежного потока, стоимости (номинальная или реальная) и валюты расчета.

26. Расчет ставки дисконтирования моделью оценки капитальных активов (CAPM) производится на основе анализа информации фондового рынка, касающейся изменения доходности свободно обращающихся акций, по формуле:

$$D = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + S1 + S2 + C$$

где,

D – ставка дисконтирования;

R_f – доходность государственных ценных бумаг, то есть безрисковая ставка;

β – коэффициент, который определяет то, насколько конкретная акция чувствительна к колебаниям доходности рынка.

Если в среднем при изменении стоимости рыночного индекса на 1% акции компании тоже меняются на 1%, то бета компании равна 1. Если при изменении индекса на 1% акции компании меняются в цене на 1,5%, то бета равна 1,5. Коэффициент вычисляется на основе статистических данных.

R_m – общая доходность рынка в целом (среднерыночная норма доходности);

(R_m – R_f) – процентная премия за инвестиционный риск;

S1 – премия за риск для малых предприятий, обусловленная недостаточной кредитоспособностью и финансовой устойчивостью предприятий с небольшим размером уставного капитала по сравнению с крупными предприятиями;

S2 – премия за риск инвестирования в конкретное предприятие (специфические риски);

C – страновой риск, который учитывается только при использовании рыночных данных других стран, в качестве элементов формулы.

27. Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения, производится суммированием безрисковой ставки дохода и премий за риск инвестирования в оцениваемое предприятие, по формуле:

$$D = R_f + RP_m + RP_s + RP_u$$

где,

D – ставка дисконтирования;

R_f – доходность государственных ценных бумаг, то есть безрисковая ставка;

RP_m – премия за риск вложения в акции, по сравнению с безрисковыми инвестициями;

RP_s – премия за риск для малых предприятий;

RP_u – премия за риск специфический для конкретного предприятия или отрасли, в рамках которой могут оцениваться следующие факторы риска:

зависимость от менеджмента предприятия;

источники финансирования предприятия;

товарная и территориальная диверсификация;

диверсифицированность клиентуры;

прочие специфические риски, присущие оцениваемому предприятию.

28. Расчет ставки дисконтирования с использованием метода дисконтирования денежных потоков (ДДП) производится путем последовательного изменения значения ставки дисконтирования в формуле расчета текущей стоимости объекта оценки методом ДДП, когда известны остальные параметры, пока элементы этой формулы не станут равными.

29. Расчет ставки дисконтирования методом средневзвешенной стоимости капитала (WACC) производится суммированием взвешенных ставок отдачи на собственный капитал и заёмные средства, где в качестве весов выступают доли заёмных и собственных средств в структуре капитала, по формуле:

$$WACC = k_d (1 - t_c) w_d + k_p w_p + k_s w_s$$

где,

k_d – банковская процентная ставка по заёмным средствам;

t_c – ставка налога на прибыль предприятия;

w_d – доля заёмного капитала в структуре капитала предприятия;

k_p – ставка дохода по привилегированным акциям;

w_p – доля привилегированных акций в структуре капитала предприятия;

k_s – ставка дохода по обыкновенным акциям;

w_s – доля обыкновенных акций в структуре капитала предприятия.

30. Обоснования выбора метода расчета ставки дисконтирования и принятых при расчете значений и допущений должны быть приведены оценщиком в отчете об оценке.

31. Стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода рассчитывается одним из следующих методов:

а) по модели Гордона, основанной на прогнозе получения стабильных доходов в послепрогнозный период при предположении, что величины амортизации и капиталовложений равны:

$$FV = \frac{CF_{(t+1)}}{D - g}$$

где,

FV – стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода;

$CF_{(t+1)}$ – денежный поток за первый год послепрогнозного периода;

D – ставка дисконтирования;

g – долгосрочный темп роста денежного потока;

б) методом предполагаемой продажи, применяемом в случае, когда имеется обязательство о продаже объекта оценки, или такая продажа является специфичной для определенного вида бизнеса. Расчет цены продажи состоит из пересчета денежных потоков в стоимостный показатель с использованием коэффициентов, полученных на основе:

анализа данных по продажам сопоставимых объектов оценки;

по стоимости чистых активов;

по ликвидационной стоимости.

32. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки необходимо внести следующие поправки:

прибавляется рыночная стоимость незадействованных в формировании денежного потока активов (в случае их наличия);

прибавляется избыток (вычитается недостаток) собственного оборотного капитала;

вычитается сумма долгосрочной задолженности, если для расчета стоимости собственного капитала предприятия используется денежный поток на инвестированный капитал.

Если объектом оценки является доля собственности в бизнесе, оценщиком также вносятся соответствующие поправки на степень контроля и ликвидность.

33. Стоимость объекта оценки методом капитализации дохода определяется путем деления суммы доходов, полученных за определенный период времени (обычно один год) на соответствующую этому доходу, ставку капитализации, по формуле:

$$PV = \frac{CF}{R}$$

где,

PV – текущая стоимость;

CF – ожидаемый доход за год (или иной выбранный период времени);

R – ставка капитализации.

34. Величина дохода, подлежащая капитализации, рассчитывается одним из следующих методов:

текущих доходов – в качестве величины дохода, подлежащего капитализации, принимаются показатели последнего отчетного периода;

расчета простой средней величины дохода – ожидаемая величина дохода принимается равной средней величине дохода за ретроспективный период;

расчета средневзвешенной величины дохода – ожидаемая величина дохода принимается равной средневзвешенной величине дохода за ретроспективный период, при этом, чем ближе период получения дохода к дате оценке, тем больший вес придается его показателю;

тренда (статистическим методом), основанном на предположении о продлении сложившихся тенденций и заключается в построении тренда на основании ретроспективных данных за последние три года, по формуле:

$$y = a + bx_{n+1}$$

где,

y – величина дохода первого года послепрогнозного периода;

x_{n+1} – номер периода, соответствующего первому году послепрогнозного периода;

a и b – подлежащие определению неизвестные переменные.

$$a = \frac{\sum y - b \sum x}{n}$$

где,

n – количество прошлых периодов;

x – номер периода.

$$b = \frac{n(\sum xy) - (\sum x)(\sum y)}{n(\sum x^2) - (\sum x)^2}$$

35. Ставка капитализации определяется одним из следующих методов:

рыночной экстракции, основанном на анализе рыночной информации о величинах доходов и цен продажи объектов, аналогичных объекту оценки;

вычитанием из ставки дисконтирования среднегодового темпа прироста доходов от объекта оценки.

Ставка капитализации методом рыночной экстракции рассчитывается следующей по формуле:

$$R_0 = \sum_{i=1}^n R_i K_i$$

где,

R_0 – ставка капитализации для объекта оценки;

n – количество объектов-аналогов;

K_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

R_i – ставка капитализации для i -го объекта-аналога, определяемая по формуле:

$$R_i = I_i / V_i$$

где,

I_i – доход i -го объекта, соответствующий капитализируемому виду дохода объекта оценки;

V_i – цена продажи i -го объекта.

Взаимосвязь ставки капитализации со ставкой дисконтирования выражается формулой:

$$R_0 = D - g$$

где:

D – ставка дисконтирования;

g – темпы роста.

В случае, если оценщик прогнозирует отсутствие темпов роста дохода, ставка капитализации численно приравнивается ставке дисконтирования.

36. Текущая стоимость объекта оценки методом капитализации рассчитывается делением величины ожидаемого дохода за год (или иной период времени) на ставку капитализации.

Для получения рыночной стоимости объекта оценки необходимо прибавить рыночную стоимость незадействованных в формировании денежного потока активов (в случае их наличия).

Если объектом оценки является доля собственности в бизнесе, оценщиком вносятся поправки на степень контроля и ликвидность.

Если основой оценки является денежный поток (доход) на весь инвестированный капитал, при оценке пакета акций менее ста процентов, применяется скидка на отсутствие элементов контроля для соответствующего размера пакета.

Если основой оценки является денежный поток (доход) на одну простую акцию, применяется премия на наличие элементов контроля для соответствующего размера пакета.

При отсутствии рыночной информации по предприятиям аналогам, скидки (премии) на отсутствие (наличие) элементов контроля к стоимости рассчитываются следующим образом:

В случае, когда определяется 100% стоимость бизнеса с учетом полного контроля определяется скидка на отсутствие элементов контроля по следующей таблице:

Размер оцениваемого пакета акций (в процентах к уставному капиталу)	Скидка на отсутствие элементов контроля (в процентах к стоимости)
от (75% +1 простая акция) до 100%	0%
от (50% +1 простая акция) до 75%	5%
от (25% +1 простая акция) до 50%	10%
от 10% +1 простая акция) до 25%	15%
10% и менее	20%

В случае, когда определяется стоимость бизнеса без учета полного контроля определяется премия за наличие элементов контроля по следующей таблице:

Размер оцениваемого пакета акций (в процентах к уставному капиталу)	Премия за наличие элементов контроля (в процентах к стоимости)
от (75% +1 простая акция) до 100%	25%

от (50% +1 простая акция) до 75%	20%
от (25% +1 простая акция) до 50%	10%
от 10% +1 простая акция) до 25%	5%
10% и менее	0%

§ 3. Затратный подход

37. В рамках затратного подхода, выбор метода для оценки объекта оценки зависит от принятой оценщиком предпосылки оценки. Метод чистых активов применяется в случае оценки действующего предприятия, а метод ликвидационной стоимости в случае принятия предпосылки о ликвидации предприятия.

Обобщенная формула для методов затратного подхода имеет следующий вид:

$$C_p = C_a - C_o$$

где:

C_p – стоимость предприятия;

C_a – стоимость активов;

C_o – стоимость обязательств.

38. Для оценки действующего предприятия методом чистых активов оценщиком составляется оценочный (экономический) баланс на основе последнего перед датой оценки бухгалтерского (или консолидированного при наличии) баланса предприятия.

В оценочном (экономическом) балансе все активы, включая неучтенные в бухгалтерском балансе, и обязательства предприятия, учитываются по рыночной стоимости.

При составлении оценочного (экономического) баланса оценщик:

а) определяет стоимость основных средств, в том числе:

рыночную стоимость недвижимого имущества;

определяет рыночную стоимость машин, оборудования и транспортных средств.

б) определяет рыночную стоимость нематериальных активов.

При наличии информации о среднеотраслевой доходности активов рассчитывается стоимость гудвилла по следующей формуле (при этом нематериальные активы, отраженные на балансе предприятия, возникшие в качестве гудвилла как разница между балансовой и оценочной стоимостью собственного капитала предприятия на момент приватизации (выкупа), в оценку не включаются):

$$ЧП - РСА * СДА$$

$$Гудвилл = \frac{\quad}{\quad}$$

$СК$

где,

ЧП – чистая прибыль предприятия;

РСА – рыночная стоимость активов предприятия;

СДА – среднеотраслевая доходность активов;

СК – ставка капитализации;

в) определяет рыночную стоимость финансовых вложений (акций, долей и др.) предприятия, включая инвестиции предприятия в ценные бумаги и уставные капиталы других организаций, а также предоставленные другим организациям займы.

При оценке рыночной стоимости инвестиций в ценные бумаги, котирующиеся на фондовом рынке, оценщик основывается на рыночных котировках этих ценных бумаг.

Оценка стоимости инвестиций в ценные бумаги, не котирующиеся на фондовом рынке, и уставный фонд других организаций осуществляется в зависимости от контрольных качеств инвестиций:

оценка стоимости инвестиций (пакетов акций, долей и др.), составляющих более 50 (пятьдесят) процентов осуществляется на основании настоящего НСО № 9;

оценка стоимости инвестиций (пакетов акций, долей и др.), составляющие до 50 (пятьдесят) процентов (включительно), осуществляется в следующем порядке:

оценка стоимости акций, котирующиеся на фондовом рынке, осуществляется в соответствии с рыночными котировками данных акций, предшествующими дате оценки;

оценка стоимости инвестиций, приносящих доход в виде дивидендов, осуществляется путем капитализации среднегодового дохода в виде дивидендов за последние три года по ставке рефинансирования Центрального банка Республики Узбекистан на дату оценки;

оценка стоимости инвестиций, не приносящих дохода, осуществляется согласно следующей формуле расчета исходя из размера собственного капитала:

$$C_{ак} = B_{ин} * C_{ск} / C_{уф} * (1 - K_{контр})$$

где,

$C_{ак}$ – расчетная стоимость пакета акций;

$B_{ин}$ – балансовая стоимость пакета акций;

$C_{ск}$ – размер собственного капитала по балансу (источники собственных средств);

$C_{уф}$ – размер уставного капитала по балансу;

$K_{контр}$ – коэффициент контроля.

При расчете стоимости акций необходимо учесть степень контроля оцениваемого пакета акций. Скидка за отсутствие элементов контроля рассчитывается согласно пункту 39 настоящей методики.

В качестве конечной стоимости инвестиций принимается результат расчетов, дающий наибольший размер стоимости. При этом, оценка стоимости пакетов акций не может составлять показатель ниже балансовой стоимости.

г) определяет рыночную стоимость незавершенных капитальных вложений – объектов

незавершенного строительства и оборудования к установке;

д) принимает стоимость товарно-материальных запасов равной их балансовой стоимости;

е) расходы будущих периодов принимаются по балансовой стоимости;

ж) стоимость отсроченных расходов и доходов определяется следующим образом:

если они отвечают критериям признания активов и обязательств, установленных стандартами бухгалтерского учета, их стоимость принимается равной балансовой стоимости;

если они не отвечают критериям признания активов и обязательств, установленных стандартами бухгалтерского учета, их стоимость рассчитывается по сумме налога на прибыль к оплате (для отсроченных доходов) или экономии этого налога (для отсроченных расходов). При этом, сумма налога к оплате или его экономии рассчитывается путем умножения действующей ставки этого налога на балансовую стоимость отсроченных расходов и доходов;

з) стоимость денежных средств не подлежит корректировке;

и) определяет рыночную стоимость долгосрочной дебиторской задолженности по каждому дебитору путем дисконтирования ожидаемых выплат задолженности и процентов по ней по ставке дисконтирования с учетом сроков и вероятности погашения. Если исходные рыночные данные отсутствуют, тогда ставка дисконтирования принимается в размере основной ставки, устанавливаемой Центральным банком Республики Узбекистан. Текущая дебиторская задолженность принимается равной балансовой стоимости;

к) определяет рыночную стоимость долгосрочных обязательств путем дисконтирования ожидаемых выплат задолженности и процентов, по ставке дисконтирования с учетом сроков выплат по графику оплаты;

л) определяет рыночную стоимость текущих обязательств, которая принимается равной балансовой стоимости этих обязательств;

м) хозяйственный инвентарь в эксплуатации, принадлежащий оцениваемому предприятию, числящийся на забалансовом счете, оценивается по стоимости, указанной на забалансовом счете за минусом износа в размере 50 (пятьдесят) процентов;

н) определяет рыночную стоимость неучтенных обязательств (в случае их наличия).

39. Рыночная стоимость собственного капитала предприятия методом чистых активов определяется вычитанием из рыночной стоимости суммы активов рыночной стоимости суммы обязательств.

Рыночная стоимость оцениваемой доли собственности рассчитывается пропорционально стоимости собственного капитала предприятия. В случае оценки неконтрольной доли собственности (неконтрольного пакета акций) применяется скидка на отсутствие отдельных (или всех) контрольных функций.

В случае отсутствия рыночной информации, скидки на отсутствие элементов контроля рассчитываются следующим образом:

Размер оцениваемого пакета акций (в процентах к уставному капиталу)	Скидка за отсутствие элементов контроля (в процентах к стоимости)
от (75% +1 простая акция) до 100%	0%

от (50% +1 простая акция) до 75%	5%
от (25% +1 простая акция) до 50%	10%
от 10% +1 простая акция) до 25%	15%
10% и менее	20%

40. Метод ликвидационной стоимости. Данный метод основан на определении стоимости, которую может получить собственник, когда предприятие ликвидируется, а его активы продаются отдельно.

Текущая стоимость активов определяется, как рыночная стоимость этих активов, определенная на предполагаемую дату продажи, приведенная на дату оценки по ставке дисконтирования, с учетом риска, связанного с продажей актива на дату оценки. В случае если условиями ликвидации установлен срок продажи меньше типичного срока продажи такого актива, из рыночной стоимости актива необходимо вычесть скидку на укороченный срок продажи.

При этом, затраты на ликвидацию включают в себя:

прямые затраты на ликвидацию – комиссионные посредникам, оплата услуг привлекаемых организаций, налоги, уплачиваемые при продаже активов;

расходы, связанные с владением активами до их продажи – запасы готовой продукции, незавершенное производство, оборудования, машины, механизмы, расходы на содержание объектов недвижимости и управленческие расходы по поддержанию работы предприятия до завершения его ликвидации.

41. Ликвидационная стоимость предприятия определяется как разница между текущей стоимостью активов после затрат на ликвидацию и текущей стоимостью обязательств предприятия. Стоимость доли имущества рассчитывается пропорционально ликвидационной стоимости предприятия.

§ 4. Согласование результатов оценки

42. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии с НСО №6 «Подходы и методы оценки» и методике к порядку согласования результатов оценки Национального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (НСО №6).

ПРИЛОЖЕНИЕ №5
к Единому национальному стандарту оценки
Республики Узбекистан

МЕТОДИКА

к Национальному стандарту оценки «Оценка стоимости недвижимости» (НСО № 10)

Настоящая Методика устанавливает порядок применения НСО № 10 «Оценка стоимости недвижимости».

Глава 1. Общие положения

1. Данная Методика устанавливает минимальные методы, необходимые для оценки стоимости недвижимости, в том числе прав на них, в соответствии с ЕНСО. Оценщики могут использовать и другие методы, которые не противоречат законодательству об оценочной деятельности и ЕНСО, а также международной практике оценки.

2. В целях настоящей Методики используются следующие термины и определения:

износ устранимый – износ, затраты на устранение, которого меньше или равны увеличению стоимости объекта недвижимости, полученному в результате его устранения;

износ неустранимый – износ, затраты на устранение, которого больше увеличения стоимости объекта недвижимости, полученного в результате его устранения;

земельный участок – часть земельного фонда с указанием границы, площади, местоположения, правового режима и других особенностей, отраженных в государственном земельном кадастре;

износ физический – потеря стоимости улучшений, обусловленная естественным старением, неправильной эксплуатацией, конструктивными дефектами, а также механическими повреждениями;

специализированная недвижимость – недвижимость с ограниченными полезными свойствами в силу ее характера (конструктивные особенности, специализация, размер, местоположение или комбинация этих факторов) с определенным типом использования и редко продающаяся на открытом рынке (кроме случаев, когда она продаётся как часть предприятия);

неспециализированная недвижимость – недвижимость, купленная, проданная или сданная в аренду на открытом рынке;

срок экономической службы – период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта недвижимости;

износ накопленный – общая потеря стоимости (обесценение) объекта недвижимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним видами устареваний;

премия за риск – дополнительная норма прибыли, отражающая риск, характерный для

вложений в недвижимость, по сравнению с вложениями по безрисковой ставке;

износ внешний (экономический) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате действия внешних по отношению к этому объекту факторов;

износ функциональный – потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием требованиям рынка улучшений в целом или по отдельным элементам;

наиболее эффективное использование - наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование объекта недвижимости с земельным участком, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект;

действительный (фактический) возраст – возраст улучшений, соответствующий их состоянию и полезности, рассчитываемый вычитанием из срока экономической службы улучшений оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от условий эксплуатации действительный возраст улучшений может быть меньше, равным или больше их фактического (хронологического) возраста.

Глава 2. Определение задания на оценку

3. При составлении задания на оценку заказчиком совместно с оценщиком определяется и описывается объект оценки, в качестве которого принимается свободный (без улучшений) земельный участок или застроенный земельный участок (с улучшениями).

Стоимость объекта оценки определяется с учетом имущественных (вещных и обязательственных) прав на него, обременений и ограничений таких прав, к которым относятся:

полное право собственности;

право владения;

право распоряжения;

право пользования;

право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

право аренды;

сервитут;

иные права, не запрещенные законодательством.

В зависимости от условий договора на оценку и особенностей объекта оценки, оценке могут подлежать полное право собственности или частичные имущественные права.

4. К улучшениям земельного участка относятся:

отдельные здания, сооружения и их группы, расположенные на этом земельном участке, подземные сооружения или их части, принадлежащие к данному участку;

все долгосрочные подключения к зданиям, включая системы внутреннего водоснабжения,

отопления и охлаждения, электроснабжения, газовые сети, а также установленные стационарные устройства (машины, оборудование);

инженерные сооружения, коммуникации и сети, связанные с земельным участком и внутренними сетями зданий;

элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному земельному участку, но расположенные вне его границ;

объекты благоустройства территории земельного участка, включая многолетние насаждения;

доли собственности в объектах инфраструктуры;

другие объекты, которые в совокупности составляют неразделимое, конструктивное или функциональное целое с оцениваемым имуществом.

5. Стационарные устройства, установленные в здании и на земельном участке, для целей оценки разделяются на две категории:

компоненты систем обслуживания здания, включенные в стоимость недвижимости;

стационарные устройства, используемое в бизнесе, осуществляемом в объекте недвижимости, оцениваемые отдельно от земли и улучшений.

6. К стационарным устройствам, машинам и оборудованию, включенным в стоимость недвижимости, относятся:

электроснабжение – центральные силовые кабели, трансформаторы, щитовые, резервные генераторы и электрические сети, предназначенные для производственных нужд;

газоснабжение – газопроводы до и в пределах газовых станций, а также газопроводы внутри зданий, предназначенные для производственных нужд;

водоснабжение – резервуары, колодцы и скважины, насосы, оборудование для очистки воды, резервуары, распределительные сети, дренажные сооружения и системы канализации;

отопление и кондиционирование воздуха – котлы и сопутствующее оборудование, топливные баки, радиаторы, калориферы, оборудование для кондиционеров, воздухопроводы, вентиляторы и другое оборудование, используемое для производственных целей;

лифты и подъемники – пассажирские и грузовые лифты, эскалаторы, транспортеры, подъемники и опоры, формирующие неотъемлемую часть структуры здания и используемые для некоммерческих целей.

7. Основным критерием для выбора вида стоимости является цель оценки. Основным видом стоимости, определяемым при оценке недвижимости, является рыночная стоимость. К видам стоимости, отличным от рыночной, которые могут определяться при оценке стоимости недвижимости, относятся:

инвестиционная стоимость;

остаточная стоимость замещения;

страховая стоимость;

утилизационная стоимость;

ликвидационная стоимость;

налоговая стоимость.

8. Дата оценки определяется исходя из целей оценки и, как правило, совпадает с датой осмотра оценщиком объекта оценки. Оценщик должен принимать во внимание обстоятельства, существовавшие только по состоянию на дату оценки и события, произошедшие до даты оценки.

Глава 3. Сбор и анализ информации

9. При сборе, изучении и анализе информации, а также идентификации объекта оценки, оценщик должен руководствоваться требованиями НСО №3.

Для обоснованного расчета рыночной стоимости объекта оценки, оценщику необходимо собрать и проанализировать информацию о социально-экономической ситуации в регионе, рынке недвижимости, местоположении объекта оценки и характеристиках объекта оценки.

10. При анализе социально-экономической ситуации в регионе оценщиком изучаются:

природно-климатические особенности региона;

основные макроэкономические показатели;

основные показатели отраслей экономики, динамика их изменения и влияние на рыночную позицию объекта оценки;

основные показатели социального развития, динамика их изменения и влияние на рыночную позицию объекта оценки.

По результатам анализа социально-экономической ситуации в регионе оценщиком обосновывается текущее и перспективное положение объекта оценки на рынке.

11. При анализе рынка недвижимости оценщиком изучаются:

общие характеристики рынка недвижимости в регионе, в котором расположен объект оценки;

структура и участники рынка недвижимости;

факторы спроса и предложения по отдельным сегментам рынка недвижимости с количественным анализом и анализом тенденций.

Сегментация рынка, необходимая для анализа тенденций рынка, осуществляется по следующим категориям недвижимости:

жилая недвижимость;

коммерческая недвижимость;

промышленная недвижимость;

сельскохозяйственная недвижимость;

специализированная недвижимость.

В зависимости от объекта оценки и условий договора на оценку, каждая из категорий недвижимости может быть разделена на более мелкие сегменты по определенным характеристикам.

По результатам анализа рынка недвижимости оценщик обосновывает возможные изменения на

рынке недвижимости, с учетом текущего и будущего состояния объекта оценки на рынке недвижимости и возможности альтернативного использования.

12. При анализе месторасположения объекта оценки оценщик изучает:

особенности окружающего землепользования;

удобства движения транспорта;

инженерные сети и оказание коммунальных услуг;

социальную инфраструктуру;

экономическое положение;

экологическое состояние прилегающей территории;

социальную репутацию;

прочие благоприятные и неблагоприятные воздействия.

По результатам анализа месторасположения объекта оценки, оценщиком обосновываются положительные и отрицательные характеристики и потенциал земельного участка, на котором расположен объект оценки, которые могут влиять на его стоимость.

13. При анализе характеристик объекта, оценки оценщик изучает:

особенности конструктивного решения объекта оценки;

особенности инженерного обеспечения объекта оценки;

техническое состояние конструктивных элементов и инженерного оборудования.

На основе результатов анализа характеристик объекта оценки, оценщик определяет, соответствует ли технические характеристики объекта оценки современным рыночным требованиям с точки зрения использования и функциональности объектов недвижимости с аналогичными полезными свойствами.

При проведении внешнего осмотра оценщиком проводится осмотр улучшений по отдельным конструктивным элементам, к которым относятся:

состояние фундамента;

устройство подвальных помещений;

конструкции, образующие несущую базу;

элементы междуэтажных соединений;

кровельные устройства;

заполнители для стен и дверей;

полы;

наружная отделка;

внутренняя отделка;

внутренние инженерные системы и оборудование.

Глава 4. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

14. Анализ наиболее эффективного использования (далее – НЭИ) недвижимости - объекта оценки, проводится оценщиком в два этапа:

для земельного участка, который считается как свободный (без улучшений);

для земельного участка, где есть улучшения.

При проведении анализа НЭИ, оценщик на каждом этапе:

анализирует возможные варианты использования объекта недвижимости, не запрещенные законодательством, с учетом норм зонирования, градостроительных ограничений, строительных норм и правил, и других юридических ограничений;

оставляет из разрешенных вариантов использования физически осуществимые на данном земельном участке, с учетом его физических характеристик, окружающей застройки и социальной обстановки в прилегающем к земельному участку районе;

анализирует финансовую эффективность физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования земли, с учетом затрат на строительство или реконструкцию, и доход, который сможет создавать объект недвижимости;

выбирает в качестве НЭИ, вариант использования объекта недвижимости с наибольшей величиной стоимости.

15. При проведении анализа НЭИ оценщик должен изучить варианты использования, характерные для объекта недвижимости на дату оценки и, как правило, приемлемые типичным инвесторам.

16. Анализ НЭИ земельного участка, как свободного, осуществляется в следующей последовательности:

а) Для каждого варианта из физически реализуемых, законодательно разрешенных и экономически оправданных, определяются:

потенциальная и эффективная доходность с учетом сложившейся на рынке ситуации;

операционные расходы и рассчитывается чистый операционный доход;

затраты на снос существующих помещений (если таковые имеются) и затраты на строительство нового коммерческого объекта (например, торгового центра, ресторана, здания офиса и др.), используя методы затратного подхода.

б) Для каждого альтернативного использования определяются соответствующие коэффициенты капитализации, отражающие уровень риска инвестиций в конкретный сегмент рынка недвижимости, сроки возмещения капитала, соотношение собственного и заёмного капитала, прогнозные темпы изменения стоимости недвижимости, инфляционные ожидания и другие факторы.

в) С применением той или иной техники капитализации, определяется стоимость доходной недвижимости, из которой затем выделяется стоимость земельной составляющей. Вариант, обеспечивающий максимальную стоимость земли, соответствует НЭИ земельного участка как свободного от застройки.

При анализе НЭИ могут иметь место следующие случаи, указанные в таблице:

Возможные случаи	Последовательность действий при анализе НЭИ свободного (незастроенного) земельного участка
А. Коэффициенты капитализации для зданий и земельного участка (ЗУ) различны	А.1. Определение стоимости застройки условно свободного земельного участка (ЗУ) зданиями и сооружениями определенного назначения, с учетом рыночного спроса и предложения.
	А.2. Расчет потенциального валового дохода (ПВД).
	А.3. Внесение поправок с учетом коэффициента загрузки и потерь при сборе платежей и величины прочих доходов.
	А.4. Оценка действительного валового дохода (ДВД).
	А.5. Расчет операционных расходов (ОР).
	А.6. Расчет резерва затрат на капитальный ремонт.
	А.7. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД).
	А.8. Расчет коэффициента капитализации для зданий.
	А.9. Оценка дохода, относимого на здания и сооружения.
	А.10. Расчет дохода, относимого к ЗУ.
	А.11. Оценка коэффициента капитализации для ЗУ.
	А.12. Оценка стоимости земельного участка делением дохода, относимого к земле на коэффициент капитализации для ЗУ.
Б. Коэффициенты капитализации для зданий и земельного участка (ЗУ) равны	Б.1. Определение стоимости застройки условно свободного ЗУ зданиями и сооружениями, определенного назначения с учетом рыночного спроса и предложения.
	Б.2. Расчет ПВД.
	Б.3. Внесение поправок с учетом коэффициента загрузки и потерь при сборе платежей и величины прочих доходов.
	Б.4. Оценка ДВД.
	Б.5. Расчет эксплуатационных расходов (ЭР) и резерва затрат на капитальный ремонт.
	Б.6. Расчет общего ЧОД.
	Б.7. Расчет общего коэффициента капитализации.
	Б.8. Оценка недвижимости методом капитализации ЧОД, от единого объекта недвижимости.
	Б.9. Оценка стоимости ЗУ как разницы между расчетной стоимостью недвижимости и затратами на улучшения.
В. Известна рыночная цена продажи недвижимости предполагаемого назначения	В.1. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости конкретного назначения, застраиваемого на анализируемом ЗУ.
	В.2. Рассчитывается стоимость строительства, включая прибыль инвестора.
	В.3. Определяется стоимость ЗУ как разница между рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью строительства.

17. При расчете НЭИ земельного участка как свободного (при условии сноса ветхих строений и строительства на земельном участке новых объектов) необходимо определить следующее:

- а) полезная площадь предполагаемых к строительству помещений, сдаваемых в аренду;
- б) ставка арендной платы для новых улучшений;
- в) потенциальный валовой доход от сдачи в аренду;
- г) потери от недозагрузки и недосбора платежей;
- д) действительный валовой доход;
- е) операционные расходы;

- ж) резерв на замещение;
- з) чистый операционный доход по всему объекту недвижимости;
- и) затраты на снос существующих строений с учетом возвратных материалов;
- к) затраты на строительство нового объекта;
- л) итоговая стоимость улучшений с учётом сноса;
- м) коэффициент капитализации для предполагаемых к строительству зданий;
- н) доход, приходящийся на здания;
- о) доход на землю, как разница между чистым операционным доходом по всему объекту и доходом, приходящимся на здания;
- п) коэффициент капитализации для земли;
- р) определение стоимости свободного земельного участка, как отношение дохода на землю на коэффициент капитализации для земли.

18. При анализе земельного участка с улучшениями, вариантами НЭИ могут оказаться ремонт, реконструкция, перепрофилирование существующего объекта.

Сложившийся тип использования будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли со строениями при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся строений. В последнем случае вариантом НЭИ станет снос имеющихся строений.

Для анализа НЭИ по каждому варианту также определяются потенциальная и эффективная доходность, операционные расходы и рассчитывается чистый операционный доход. Капитализацией определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых для каждого варианта использования существующей недвижимости с учетом затрат на перепрофилирование в соответствии с предполагаемыми вариантами использования. Затем рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте, как разница между текущей стоимостью доходов и затрат на перепрофилирование, ремонт и реконструкцию. Вариант, обеспечивающий максимальную стоимость недвижимости, будет соответствовать НЭИ.

В случае застроенного земельного участка при анализе НЭИ, принимается следующая последовательность действий:

Возможные случаи	Последовательность действий при анализе НЭИ застроенного ЗУ
А. Здания или сооружения на застроенном земельном участке (ЗУ) требуют проведения ремонта, реконструкции, перепрофилирование существующего объекта	А.1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД).
	А.2. Корректировка на загрузку и потери при сборе платежей и величины прочих доходов.
	А.3. Расчет действительного валового дохода (ДВД).
	А.4. Оценка операционных расходов (ОР).
	А.5. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), приносимого единым объектом недвижимости.
	А.6. Расчет общего коэффициента капитализации.
	А.7. Оценка стоимости недвижимости методом капитализации
	А.8. Расчет затрат на ремонт, реконструкцию, перепрофилирование существующего объекта недвижимости.
	А.9. Оценка прироста стоимости недвижимости за счет ремонта, реконструкции, перепрофилирования существующего объекта

Б. Здания или сооружения на застроенном ЗУ не требуют дополнительных затрат на ремонт, реконструкцию, перепрофилирование существующего объекта	Проводится аналогично случаю «А» без проведения этапов А.8 и А.9.
--	---

19. Анализ НЭИ земельного участка с существующими улучшениями проводится с учетом следующих вариантов преобразования существующих строений:

использование существующих улучшений в неизменном виде или с затратами на их капитальный ремонт;

реконструкция существующих улучшений под создание на их основе другой недвижимости.

При расчете НЭИ земельного участка с улучшениями необходимо определить следующее:

а) полезная площадь, сдаваемая в аренду помещений в существующем состоянии и в вариантах реконструкции под другие объекты;

б) ставка арендной платы по принятым вариантам;

в) потенциальный валовый доход;

г) потери от недозагрузки и недосбора платежей;

д) действительный валовый доход;

е) эксплуатационные расходы;

ж) расходы на замещение;

з) чистый операционный доход;

и) коэффициент капитализации для зданий;

к) текущая стоимость будущих доходов, как отношение чистого операционного дохода к коэффициенту капитализации для зданий;

л) затраты на капитальный ремонт и реконструкцию;

м) стоимость объекта недвижимости, получаемая, как разница между текущей стоимостью будущих доходов и затратами на капитальный ремонт и реконструкцию.

20. По результатам анализа НЭИ оценщиком:

а) принимается вариант использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольшую стоимость;

б) делается вывод о степени соответствия текущего использования земельного участка его наиболее эффективному использованию, в зависимости от которого выбираются наиболее целесообразные подходы и методы оценки:

при совпадении НЭИ земельного участка с существующими улучшениями и НЭИ земельного участка, как свободного – применяются все подходы оценки;

при несовпадении НЭИ земельного участка с существующими улучшениями и НЭИ земельного участка, как свободного в случае сохранения существующих улучшений – применяются

затратный и доходный подходы оценки;

при несовпадении НЭИ земельного участка с существующими улучшениями и НЭИ земельного участка, как свободного в случае необходимости реконструкции существующих улучшений – применяются затратный подход и метод дисконтирования денежных потоков доходного подхода;

при несовпадении НЭИ земельного участка с существующими улучшениями и НЭИ земельного участка, как свободного в случае необходимости сноса существующих улучшений – применяется сравнительный подход с учетом затрат на снос и метод дисконтирования денежных потоков доходного подхода.

Глава 5. Выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки

§ 1. Сравнительный подход

21. Для использования сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки оценщику необходимо подобрать не менее трех аналогов. Основным критерием для выбора аналогов является наиболее эффективное использование, аналогичное объекту оценки.

22. При расчете стоимости объекта оценки методом сравнения продаж выбор элементов сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. В качестве элементов сравнения применяется, в том числе:

цена за единицу площади здания или земельного участка (квадратный метр, сотка, гектар);

цена за единицу объема здания (кубический метр);

цена за место, номер и другие единицы измерения для объектов оценки, оцениваемых на основе коммерческого потенциала.

23. Оценщик вносит корректировки в цену аналога по каждому элементу сравнения, по которому им выявлено различие между аналогом и объектом оценки, в частности:

для расчета корректировки на передаваемые имущественные права необходимо наличие информации об источниках, структуре доходов и условиях аренды аналога;

корректировки на условия финансирования проводится при различиях в схемах кредитования и формах оплаты при совершении сделки с аналогом по сравнению с объектом оценки;

корректировки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца;

к затратам после покупки относятся такие затраты, как затраты на демонтаж здания или его части, затраты на устранение загрязнения земельного участка;

корректировки, основанные на рыночных условиях, включают корректировку цен продаж на время, прошедшее с момента совершения сделки с аналогом до даты оценки объекта оценки;

для проведения корректировки цены аналога на местоположение, оценщику необходимо выяснить связанные с местоположением сравниваемых объектов различия и рассчитать вклад этих различий в цену объекта недвижимости;

корректировка на различие физических характеристик определяется вкладом этого различия в

стоимость. К физическим характеристикам, которые рассматриваются при проведении корректировки, относятся: размер здания, качество строительства, строительные материалы, архитектурный стиль, возраст и состояние здания, функциональная полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройства и удобства, экология участка;

экономические характеристики, по которым проводятся корректировки, включают характеристики объекта, влияющие на его доход: эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды;

корректировка на вид использования применяется в случае, если в качестве аналога выбран объект с несовпадающим с объектом оценки наиболее эффективным использованием.

В случае, если в стоимость аналога включены компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом (например, оборудование для бизнеса, мебель), то их стоимость должна быть вычтена из стоимости аналога.

24. В зависимости от имеющейся информации соотношения количества аналогов и элементов сравнения по которым проводятся корректировки, оценщик применяет количественные и качественные методы расчета корректировок.

а). Если количество аналогов больше или равно количеству элементов сравнения, использованных при сравнении аналогов с объектом оценки, увеличенного на единицу, то используются количественные методы расчета корректировок для оценки. Эти методы включают в себя:

метод анализа пар данных, позволяющий определить корректировку на элемент сравнения путем сравнения двух объектов, отличающихся по этому элементу;

метод анализа групп данных, предусматривающий группирование данных по таким переменным, как дата продажи или местоположение, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости во времени или по месту;

метод линейной алгебры, основанный на решении систем линейных уравнений в матричном виде;

метод оценки объектов недвижимости с применением корреляционно-регрессионного или кластерного анализа целесообразно применять, если количество аналогов не менее чем в пять раз превышает количество элементов сравнения;

метод графического анализа, при котором на основе анализа графиков изменения цен оценщик делает выводы о характере изменения стоимости;

метод анализа затрат, который основан на использовании данных о затратах, которые будут понесены в отношении аналога, для приведения его технических или правовых характеристик к объекту оценки. При этом, корректировки должны соответствовать среднерыночным показателям;

метод анализа вторичных данных, основанный на рекомендациях, приведенных в специализированных изданиях по недвижимости;

метод капитализации арендных различий, основанный на расчете корректировок путем капитализации разности в арендных ставках, обусловленных недостатками или преимуществами аналога в сравнении с объектом оценки.

б). Если количество аналогов меньше количества элементов сравнения, по которым проводится

сравнение аналогов с объектом оценки увеличенного на единицу, то для оценки используются качественные методы расчета корректировок, к которым относятся:

метод относительного сравнительного анализа, основанный на анализе объекта оценки и сопоставимости аналогов с целью определения положения объекта оценки в возрастающем или убывающем диапазоне цен аналогов;

метод оценки путем экспертизы, основанный на субъективном мнении оценщика или привлеченных экспертов об объекте оценки и аналогах.

25. Применение при оценке методов и количества корректировок обосновывается оценщиком в отчете об оценке.

§ 2. Доходный подход

26. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом, может рассчитываться методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

27. Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода от недвижимости в стоимость недвижимости. В этом случае доход от недвижимости определяется путем деления его на ставку капитализации (рассчитывается на основе анализа рыночных данных о соотношении стоимости объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки):

$$V = \frac{I}{R}$$

где,

V – стоимость объекта оценки;

I – чистый операционный доход;

R – общая ставка капитализации.

Метод прямой капитализации применяется, если потоки доходов стабильны длительный период времени или потоки доходов изменяются устойчивыми умеренными темпами.

Метод прямой капитализации, как правило, не применяется, если объект оценки требует значительного ремонта (реконструкции) или находится в состоянии незавершенного строительства.

28. Основным источником дохода для расчета стоимости недвижимости методом прямой капитализации является аренда объекта оценки.

Прочие доходы от объекта недвижимости могут быть получены от функционирования недвижимости и не входить в арендную плату (например, плата за использование гаража или автостоянки, доход от предоставления камер хранения). При этом, источник дохода должен быть непосредственно и неразрывно связан с объектом оценки.

29. Арендные ставки различаются на:

рыночные, типичные для сегмента рынка, к которому относится объект оценки, в данном регионе;

контрактные, определяемые договорами аренды.

Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности на объект недвижимости. Контрактная арендная ставка применяется для оценки частичных имущественных прав арендодателя.

30. В качестве величины дохода, как правило, используется ожидаемый чистый операционный доход (ЧОД). ЧОД рассчитывается в следующей последовательности:

определяется потенциальный валовой доход (ПВД) за год от объекта недвижимости путём умножения площади, предназначенной для сдачи в аренду на арендную ставку;

определяется действительный (фактический) валовой доход (ДВД) путём вычитания потерь от недоиспользования и от недобора арендной платы из ПВД, и прибавлением прочих доходов;

чистый операционный доход получают путём вычитания операционных расходов из ДВД.

31. Потери от недоиспользования и от недобора арендной платы рассчитываются по рыночным показателям для типичного уровня управления на данном рынке. При отсутствии необходимой для расчета рыночных показателей информации по сопоставимым объектам, величина потерь определяется на основе анализа ретроспективной и текущей информации по объекту оценки, с учетом возможности их изменения в будущем.

32. Операционные расходы включают в себя:

условно-постоянные расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности недвижимости;

условно-переменные (эксплуатационные) расходы, размер которых изменяется в зависимости от степени эксплуатационной загруженности недвижимости;

расходы (резервы) на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся:

налог на имущество;

платежи по страхованию имущества;

заработная плата обслуживающего персонала (в случае если она не зависит от загрузки здания) и налоги на неё.

К условно-переменным расходам относятся:

расходы на управление;

коммунальные расходы;

расходы на содержание территории;

расходы на текущие ремонтные работы (эксплуатационные расходы);

заработная плата обслуживающего персонала и налоги на неё;

расходы по обеспечению безопасности.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену крыш, напольных покрытий, электрооборудования и других быстроизнашиваемых улучшений.

33. Расчет ставки капитализации Методом рыночной выжимки основывается на рыночных данных о ценах продаж и значений ЧОД объектов аналогов и рассчитывается по следующей формуле:

$$R = \sum_{i=1}^n \left(\frac{I_i}{V_i} * w_i \right)$$

где,

R – ставка капитализации;

n – количество сопоставимых объектов недвижимости;

I_i – чистый операционный доход i -го объекта оценки;

V_i – цена продажи i -го объекта аналога;

w_i – вес (значимость) i -го результата.

34. Расчет ставки капитализации Методом учета возмещения капитальных затрат применяется в случае, когда прогнозируется изменение стоимости недвижимости и предполагает расчет ставки капитализации, состоящей из двух частей:

ставки доходности на собственный капитал r_e , являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств, с учетом рисков и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

нормы возврата капитала r_1 , представляющей собой погашение суммы первоначальных вложений и применяемой к изнашиваемой части активов.

$$R = r_e + r_1$$

где,

R – ставка капитализации;

r_e – ставка доходности на собственный капитал;

r_1 – норма возврата капитала;

Ставка доходности на собственный капитал рассчитывается методом кумулятивного построения:

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3$$

где,

r_f – безрисковая ставка дохода;

p_1 – премия за риск вложения в недвижимость;

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости;

p_3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности высоколиквидных активов, доступных инвестору и имеющих гарантию возврата, т.е. риск по которым отсутствует.

Премия за риск вложения в недвижимость – учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта;

Премия за низкую ликвидность – учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций;

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала (r_1):

Метод Ринга, предполагающий возмещение инвестированного капитала равными долями (прямолинейный возврат):

$$r_1 = 1 / n$$

где, n – остаточный срок службы недвижимости;

Метод Инвуда, используемый при реинвестировании сумм возврата капитала по ставке доходности на инвестиции (аннуитетный метод):

$$r_1 = \text{sff}(n, r_e) = r_e / ((1+r_e)^n - 1)$$

где,

r_e – ставка доходности на собственный капитал;

r_1 – норма возврата капитала;

$\text{sff}(n, r_e)$ – фактор фонда возмещения.

n – период времени, за который предполагается возврат инвестиций;

Метод Хоскольда, используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке:

$$r_1 = \text{sff}(n, r_i) = r_i / ((1+r_i)^n - 1)$$

где,

r_1 – норма возврата капитала;

r_i – безрисковая ставка;

$\text{sff}(n, r_i)$ – фактор фонда возмещения;

n – период времени, за который предполагается возврат инвестиций.

35. Расчет ставки капитализации методом связанных инвестиций производится в случае приобретения объекта недвижимости с использованием заемных средств. Общая ставка капитализации рассчитывается как средневзвешенное значение:

$$R = m * R_m + (1 - m) R_e$$

где,

R_m – ставка капитализации для заёмных средств (ипотечная постоянная), являющаяся отношением ежегодных выплат по кредиту на сумму ипотечного кредита;

R_e – ставка капитализации для собственного капитала, определяемая по рыночным данным о продажах сопоставимых объектов делением значения дохода до налогообложения на величину собственного капитала;

m – коэффициент ипотечной задолженности, показывающий долю заемных средств в общей сумме инвестиций и определяемый делением суммы ипотечного кредита на общую сумму инвестиций.

36. Применяемая ставка капитализации должна соответствовать виду, валюте и величине дохода (номинальной или реальной). Пересчет ставки капитализации из номинальной величины в реальную и из реальной в номинальную производится по формулам:

$$R_n = R_p + I_{\text{инф}} + R_p * I_{\text{инф}}$$

$$R_p = (R_n - I_{\text{инф}}) / (1 + I_{\text{инф}})$$

где,

R_n – номинальная ставка капитализации;

R_p – реальная ставка капитализации;

$I_{\text{инф}}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

При этом, индекс инфляции должен соответствовать выбранной для расчетов валюте.

37. Для расчета стоимости земельного участка как одного из составляющих единого объекта недвижимости Методом прямой капитализации, при наличии необходимых данных, применяется техника остатка: Стоимость земельного участка методом прямой капитализации рассчитывается по следующей формуле:

$$V_z = \frac{I - V_y * R_y}{R_z}$$

где,

V_z – стоимость земельного участка;

V_y – стоимость улучшений;

I – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости;

R_z – ставка капитализации для земельного участка;

R_y – ставка капитализации для улучшений

Стоимость улучшений рассчитывается с использованием остаточного метода по следующей формуле:

$$V_y = \frac{I - V_z * R_z}{R_y}$$

38. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) - стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования с последующим суммированием денежных потоков каждого года эксплуатации оцениваемой недвижимости, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения:

$$V_e = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}$$

где,

V_e – стоимость объекта оценки;

I_i – денежный поток i -го года прогнозного периода;

D – ставка дисконтирования;

V_n – стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода;

i – порядковый номер года прогнозного периода;

n – последний год прогнозного периода.

39. Ставка дисконтирования Методом кумулятивного построения рассчитывается суммированием безрисковой ставки и премий за риск. Премия за риск включает в себя:

премию за риск неликвидности, характерный для данного вложения;

премию за риск инвестиционного менеджмента, обусловленный объемом управленческой работы, требуемой для данного вида вложений;

премию за дополнительный (систематический) риск, присущий объекту оценки.

В качестве безрисковой ставки принимается процентная ставка по государственным ценным бумагам или основная ставка Центрального банка Республики Узбекистан.

Обоснование значений и принятых при этом допущений должно быть приведено оценщиком в отчете об оценке.

40. Для расчета ставки дисконтирования Методом выделения из рыночных данных о продажах аналогичных объектов оценщик:

выбирает аналоги;

рассчитывает денежные потоки в прогнозный период и стоимость по окончании прогнозного периода для каждого аналога;

определяет ставку дисконтирования для каждого аналога путем последовательного приближения, включая известную цену продажи и рассчитанные данные в формуле дисконтирования денежных потоков;

определяет ставку дисконтирования для объекта оценки, как средневзвешенную величину по всем аналогам.

41. Расчет ставки дисконтирования Методом сравнения альтернативных инвестиций, как правило, осуществляется при определении инвестиционной стоимости недвижимости, при этом в качестве ставки дисконтирования принимается:

уровень доходности, требуемый инвестором;

ожидаемая доходность альтернативных проектов и финансовых инструментов, доступных

инвестору.

42. Применяемая ставка дисконтирования должна соответствовать виду, валюте и величине дохода (номинальной или реальной). Пересчет ставки дисконтирования из номинальной величины в реальную и из реальной в номинальную производится аналогично пересчету ставки капитализации.

§ 3. Затратный подход

43. Стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, состоит из стоимости имущественных прав на земельный участок и восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений, включающую прибыль предпринимателя, за минусом накопленного износа.

44. Методы затратного подхода приводят к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на новое строительство, совокупного износа, прибыли предпринимателя, рыночной стоимости прав на земельный участок при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Данный подход осуществляется в следующей последовательности:

оценка полных затрат на воспроизводство / замещения зданий и сооружений;

расчет накопленного совокупного износа;

оценка величины прибыли предпринимателя;

оценка рыночной стоимости прав на земельный участок;

расчет итоговой стоимости объекта оценки путем сложения стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства / замещения зданий и сооружений, с учетом накопленного износа.

Рыночная стоимость недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$C_k = C_e + (C_{т.к.} + T\Phi - И_{и})$$

где,

C_k – стоимость объекта недвижимости;

C_e – стоимость имущественных прав на земельный участок;

$C_{т.к.}$ – восстановительная стоимость объекта недвижимости;

$T\Phi$ – прибыль предпринимателя;

$И_{и}$ – накопленный износ.

45. Определение стоимости имущественных прав на земельный участок, который является частью объекта оценки, осуществляется путем рассмотрения земельного участка как свободного (не улучшенного) и предположения о его наиболее эффективном использовании.

46. Для расчета стоимости имущественных прав на земельный участок Методом сравнительного анализа продаж, оценщик:

анализирует официально опубликованную информацию о продажах земельных участков,

аналогичных оцениваемому;

определяет элементы сравнения, по которым оцениваемый земельный участок сравнивается с аналогичными;

проводит корректировки по каждому элементу сравнения;

рассчитывает стоимость имущественных прав на земельный участок путем согласования скорректированных цен на аналогичные земельные участки.

47. Стоимость имущественных прав на земельный участок Методом распределения определяется на основе статистической информации о типичном соотношении цены имущественных прав на земельный участок и улучшений в общей цене недвижимости, сгруппированной по типам недвижимости. Для расчета стоимости имущественных прав на земельный участок методом распределения оценщик:

составляет перечень аналогов;

определяет элементы сравнения, по которым необходимо сравнивать объект оценки и аналоги;

проводит корректировки по элементам сравнения для каждого аналога;

определяет стоимость объекта оценки путем согласования скорректированных цен на аналоги;

определяет стоимость имущественных прав на земельный участок на основе наиболее типичной доли имущественных прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости.

48. Для расчета стоимости имущественных прав на земельный участок Методом выделения оценщик:

подбирает аналоги с наиболее близкими характеристиками земельных участков в сравнении с объектом оценки;

определяет стоимость улучшений по каждому аналогу методами затратного подхода с учетом прибыли предпринимателя;

определяет стоимость имущественных прав на земельный участок по каждому аналогу путем вычитания из цены продажи стоимости улучшений;

определяет стоимость имущественных прав на оцениваемый земельный участок, используя полученные результаты в Методе сравнительного анализа продаж.

49. Стоимость имущественных прав на земельный участок Методом капитализации земельной ренты определяется путем деления величины земельной ренты за первый после даты оценки год на ставку капитализации.

В качестве земельной ренты принимается доход от сдачи земельного участка в аренду, рассчитанный по рыночным данным.

Ставка капитализации определяется путем согласования ставок капитализации по аналогам или путем увеличения безрисковой ставки на величину премии за риск, связанный с инвестированием в данный земельный участок.

50. Для расчета стоимости имущественных прав на земельный участок Методом остатка для земли оценщик:

рассчитывает чистый операционный доход единого объекта недвижимости (земельного

участка и улучшений) на основе рыночных ставок арендной платы;

рассчитывает стоимость улучшений, как стоимость воспроизводства / замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;

определяет ставку капитализации для улучшений;

рассчитывает чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, путем умножения стоимости воспроизводства / замещения улучшений на ставку капитализации для улучшений;

рассчитывает величину земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода единого объекта недвижимости чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;

определяет ставку капитализации для земельного участка;

рассчитывает стоимость имущественных прав на земельный участок путем деления величины земельной ренты на ставку капитализации для земельного участка.

При наличии необходимой информации, стоимость имущественных прав на земельный участок методом остатка для земли определяется вычитанием из стоимости единого объекта недвижимости стоимости улучшений.

51. Стоимость имущественных прав на земельный участок Методом предполагаемого использования рассчитывается по формуле:

$$V_3 = \sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}$$

где,

V_3 – стоимость имущественных прав на земельный участок;

i – порядковый номер года;

j – последний год периода осуществления расходов по созданию улучшений на земельном участке;

E_i – затраты по созданию улучшений на земельном участке в соответствии с выбранным вариантом его использования i -го года осуществления расходов;

I_i – доход от эксплуатации улучшений в i -м году прогнозного периода;

D – ставка дисконтирования;

n – последний год прогнозного периода;

V_n – стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода.

52. Стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений определяется как сумма прямых и косвенных издержек.

а) К прямым затратам, непосредственно связанным со строительством, относятся:

стоимость строительных материалов, изделий, конструкций и инженерного оборудования;

заработная плата рабочих;

стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

стоимость сопутствующих строительству временных зданий, сооружений и инженерных сетей, коммунальных услуг в период строительства;

прибыль и накладные расходы подрядчика, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания;

стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом объекта строительства в действие.

б) К косвенным затратам, не относящимся непосредственно к строительству, относятся:

стоимость инвестиций в землю и затраты на отвод земли (включая затраты на пакет разрешительной документации);

затраты на разработку проектно-сметной документации и экспертизу;

дополнительные выплаты и пособия рабочим;

все виды налогов и обязательных отчислений;

расходы по обслуживанию кредита;

маркетинговые, страховые и рекламные расходы;

дополнительные инвестиции в арендуемое имущество;

административные расходы застройщика.

53. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений Методом сравнительной единицы основан на использовании данных по затратам на создание сравнительной единицы, принятой для таких улучшений. Затраты на воспроизводство или замещение улучшений определяются по следующей формуле:

$$TX = TX_i * N \text{ или } AX = AX_i * N$$

где,

TX –затраты на воспроизводство улучшений;

AX – затраты на замещение улучшений;

TX_i – затраты на воспроизводство, приходящиеся на i -ую сравнительную единицу;

AX_i – затраты на замещение, приходящиеся на i -ую сравнительную единицу;

N – количество сравнительных единиц.

Затраты на воспроизводство или замещение, приходящиеся на i -ую сравнительную единицу рассчитываются по официальным рыночным данным о стоимости строительства аналогичных улучшений или с использованием современных официальных сборников с проведением соответствующих корректировок.

54. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений Методом разбивки по компонентам заключается в разделении общего объема строительно-монтажных работ на крупные компоненты (например, земляные работы, фундаменты, стены). В соответствии с данным методом рассчитываются затраты на создание одного или нескольких основных компонентов и

определяется их процентный вклад, на основе которого выводится общая стоимость улучшения.

55. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений Методом единичных расценок заключается в детализированном расчете прямых и косвенных затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта. В зависимости от вида применяемых цен, метод единичных расценок делится:

ресурсный метод при расчете в текущих ценах;

базисно-индексный метод при расчете в базисных (на определенный год) ценах.

56. При использовании ресурсного метода оценщик:

определяет расход основных строительных материалов, конструкций и изделий на строительство оцениваемого улучшения;

рассчитывает текущую стоимость строительных материалов, конструкций и изделий по данным оптовой и мелкооптовой торговли стройматериалами в регионе;

рассчитывает прочие прямые и косвенные издержки;

рассчитывает стоимость воспроизводства (стоимость замещения) улучшений, как сумму прямых и косвенных издержек.

При наличии утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации, составленной в текущих ценах, используются данные этой документации с учетом изменения цен с даты ее составления до даты оценки.

57. Применение базисно-индексного метода предполагает:

использование данных утвержденной проектно-сметной документации в базисных ценах;

применение коэффициентов пересчета (индексов) от базисных к текущим ценам.

58. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений Методом аналогов основан на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных улучшений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от аналога по техническим характеристикам и на время строительства.

59. Расчет величины прибыли предпринимателя Методом аналогов осуществляется путем вычитания из рыночной стоимости аналогов затрат на создание улучшений и стоимости имущественных прав на земельный участок.

Расчет величины прибыли предпринимателя Методом экспертного опроса осуществляется путем опроса инвесторов о рисках инвестирования в объект оценки.

Расчет величины прибыли предпринимателя Методом вмененных издержек основан на оценке, связанных с инвестициями в объект оценки, вмененных издержек, под которыми понимаются условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была инвестирована в объект оценки).

60. Величина накопленного износа Методом экономического возраста рассчитывается по следующей формуле:

$$И_{\text{н}} = (ДВ / СЭС) * СУ$$

где,

И_н – накопленный износ;

ДВ – действительный возраст улучшений;

СЭС – срок экономической службы;

СУ – стоимость улучшений.

61. При расчете величины накопленного износа Методом рыночной экстракции оценщик:

подбирает аналоги, с совпадающим с объектом оценки действительным возрастом;

определяет стоимость имущественных прав на земельный участок для каждого аналога;

определяет стоимость улучшений по каждому аналогу путем вычитания из цен продаж стоимости имущественных прав на земельный участок;

рассчитывает стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений для каждого аналога;

определяет величину накопленного износа для аналогов, как разность между стоимостью воспроизводства (стоимостью замещения) улучшений и стоимостью улучшений, выделенной из цены продажи;

определяет величину накопленного износа в процентном отношении для каждого аналога путем деления величины накопленного износа на стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений;

определяет величину накопленного износа объекта оценки в процентном отношении, как средневзвешенную величину накопленного износа по всем аналогам.

62. Стоимость накопленного износа Методом разбивки рассчитывается по следующей формуле:

$$И_{\text{нак}} = 1 - ((1 - И_{\text{физ}}) * (1 - И_{\text{функ}}) * (1 - И_{\text{вн}}))$$

где,

И_{нак} – коэффициентный показатель накопленного износа объекта оценки;

И_{физ} – коэффициентный показатель физического износа объекта оценки;

И_{функ} – коэффициентный показатель функционального износа объекта оценки;

И_{вн} – коэффициентный показатель внешнего износа объекта оценки.

Метод разбивки используется, когда нет никакой информации, необходимой для применения метода экстракции рынка или метода экономического возраста.

63. При определении физического износа оценщик рассчитывает устранимый или неустрашимый физический износ.

Величина устранимого физического износа возникающего, как правило, при неудовлетворительной эксплуатации улучшений, рассчитывается на основе затрат на восстановление нормальных эксплуатационных характеристик улучшения.

Величина неустрашимого физического износа рассчитывается на основе использования нормативных документов по определению физического износа, отдельно по элементам с длительным и коротким сроком службы.

Расчет величины неустранимого физического износа по элементам с длительным сроком службы, срок службы которых равен сроку службы улучшения, производится в следующем порядке:

рассчитывается степень неустранимого физического износа, как отношение действительного возраста улучшения к его общей физической службе (нормативному сроку эксплуатации);

рассчитывается величина износа как разность между стоимостью воспроизводства (стоимостью замещения) элемента и суммой его устранимого физического износа и остаточной восстановительной стоимости элементов с коротким сроком службы;

рассчитывается величина неустранимого физического износа как произведение степени износа на величину износа.

Расчет величины неустранимого физического износа по элементам с коротким сроком службы, к которым относятся элементы, требующие периодической замены в течение срока службы улучшения, производится в следующем порядке:

рассчитывается степень неустранимого физического износа, как отношение действительного возраста элементов к их общей физической службе (нормативному сроку эксплуатации);

рассчитывается величина износа как разность между стоимостью воспроизводства (стоимостью замещения) элемента и величиной его устранимого физического износа;

рассчитывается величина неустранимого физического износа как произведение степени износа на величину износа.

Сроки эксплуатации элементов с коротким сроком службы принимаются по соответствующим справочным материалам по ремонту и эксплуатации зданий и сооружений различного назначения.

64. Физический износ определяется как сумма показателей физического износа отдельных конструктивных элементов объекта недвижимости и рассчитывается по следующей формуле:

$$И_{\text{физ.}} = \left[\sum_{i=1}^i И_i \cdot K_i \right] / 100$$

где,

$И_i$ – физический износ i -го конструктивного элемента объекта недвижимости, в процентах;

K_i – доля i -го конструктивного элемента в общей массе объекта недвижимости;

i – количество конструктивных элементов объекта недвижимости.

Оценщик определяет величину физического износа каждого конструктивного элемента объекта недвижимости в соответствии со строительными нормами (при осмотре) в зависимости от их фактического состояния.

65. При определении величины функционального износа оценщик рассчитывает устранимый или неустранимый функциональный износ. В зависимости от отсутствия, недостаточности или избыточности отдельных элементов улучшения рассчитываются следующие типы функционального износа:

устранимый функциональный износ, связанный с отсутствием элемента, без которого улучшения не могут соответствовать современным требованиям рынка, и равный разности между затратами на установку недостающего элемента в существующих улучшениях и затратами на

установку этого элемента в улучшения при новом строительстве на дату оценки;

неустраняемый функциональный износ, связанный с отсутствием элемента, без которого улучшения не могут соответствовать современным требованиям рынка, и равный сумме текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и любых издержек, вызванных отсутствием элемента улучшения;

устраняемый функциональный износ, обусловленный избыточностью элемента улучшений, понижающего потребительские качества объекта недвижимости в целом, и равный сумме стоимости воспроизводства данного элемента с учетом его физического износа и затрат на демонтаж этого элемента за вычетом стоимости возвратных материалов;

неустраняемый функциональный износ, обусловленный избыточностью элемента улучшений, понижающего потребительские качества объекта недвижимости в целом, и равный разности между суммой стоимости воспроизводства данного элемента с учетом его физического износа, текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и издержек, вызванных наличием избыточного элемента улучшения, и текущей стоимостью выгод, связанных с наличием этого элемента;

устраняемый функциональный износ, требующий замены или модернизации элементов улучшений, пригодных к использованию, но не соответствующих современным требованиям рынка. Рассчитывается как сумма стоимости воспроизводства заменяемых или модернизируемых элементов улучшений за вычетом их физического износа, затрат на демонтаж этого элемента за вычетом стоимости возвратных материалов и разности между затратами на установку недостающих элементов в существующих улучшениях и затратами на установку этого элемента в улучшения при новом строительстве на дату оценки;

неустраняемый функциональный износ, требующий замены или модернизации элементов улучшений, пригодных к использованию, но не соответствующих современным требованиям рынка, и равный сумме текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и издержек, вызванных наличием морально устаревших элементов улучшений.

66. Величина внешнего (экономического) износа, в зависимости от характера имеющейся информации, рассчитывается одним из следующих методов:

Методом анализа парных данных (продаж);

Методом капитализации арендных убытков.

При расчете внешнего износа Методом анализа парных данных оценщик анализирует информацию о продажах объектов недвижимости путем сравнения цен на объекты недвижимости, имеющих внешний износ и объекты недвижимости, у которых внешний износ отсутствует.

При расчете внешнего износа Методом капитализации арендных убытков оценщик:

анализирует рыночные данные для определения арендных убытков;

рассчитывает снижение стоимости объекта оценки путем капитализации арендных убытков;

распределяет рассчитанное снижение стоимости между составляющими объекта оценки – земельным участком и улучшениями.

Если оценщиком прогнозируется постоянный характер арендных убытков, их капитализация осуществляется методом прямой капитализации.

Если оценщиком прогнозируется временный характер арендных убытков, их капитализация осуществляется методом дисконтирования денежных потоков (ДДП).

67. Определение внешнего износа Методом капитализации арендных убытков аналогично процедуре расчета неустранимого функционального износа.

Внешний износ методом парной продажи можно определить по следующей формуле:

$$И_{\text{внеш}} = A_{\text{бвп}} - A_{\text{свп}}$$

где,

$A_{\text{бвп}}$ – стоимость аналога объекта оценки при отсутствии внешних признаков износа;

$A_{\text{свп}}$ – стоимость аналога, в котором объект оценки имеет внешние признаки износа.

§ 4. Согласование результатов оценки

68. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии с НСО №6 «Подходы и методы оценки» и методике к порядку согласования результатов оценки Национального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (НСО №6).

ПРИЛОЖЕНИЕ №6
к Единому национальному стандарту оценки
Республики Узбекистан

МЕТОДИКА

к Национальному стандарту оценки «Оценка стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности» (НСО № 11)

Настоящая Методика определяет порядок применения НСО № 11 «Оценка стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности».

Глава 1. Общие положения

1. Данная Методика устанавливает минимальные методы, необходимые для оценки стоимости нематериальных активов (далее – НМА) и объектов интеллектуальной собственности (далее – ОИС) в соответствии с ЕНСО. Оценщики могут использовать и другие методы, которые не противоречат законодательству об оценочной деятельности и ЕНСО, а также международной практике оценки.

Глава 2. Идентификация нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности

2. При идентификации прав на НМА и ОИС (далее - объект оценки) оценщику необходимо удостовериться в наличии документов, подтверждающих правомерное владение имущественными правами.

К таким документам относятся:

документы правовой охраны (патенты, свидетельства);

лицензионные договоры, договоры переуступки прав, договоры комплексной предпринимательской лицензии (франшизинга);

договоры заказа (финансирования) на создание объекта оценки другими предприятиями или подразделениями предприятий;

заказы на создание объекта оценки в самом предприятии в порядке служебного задания;

контракты или авторские лицензионные договоры между предприятием и разработчиками объекта оценки;

акты приема-передачи при возмездной или безвозмездной передаче прав на объекты оценки;

решения органов государственной власти, принимаемые по ОИС и НМА, при реорганизациях, банкротстве, приватизации предприятий;

другие документы, связанные с идентификацией имущественных прав.

3. Заказчик вместе с оценщиком заполняет и утверждает акт идентификации (исходных данных) для оценки который должен содержать:

информацию о полном наименовании объекта оценки, с указанием к какому ОИС (НМА) он отнесен;

информацию об оцениваемых правах;

сведения о правообладателях и разработчиках;

информацию о правовой охране объекта оценки, с указанием охранного документа и сроках его действия (при наличии данного документа);

информацию о сроках начала использования объекта оценки в производственной деятельности;

информацию о степени готовности к производству, технико-экономические характеристики объекта оценки, определяющие его полезность;

характеристики продукции, услуг, при создании которых используется объект оценки, содержащие технические, потребительские, эксплуатационные, экологические и экономические показатели;

фактические показатели выручки, себестоимости, прибыли от использования оцениваемых НМА и ОИС (при наличии);

информацию о наличии (отсутствии) лицензионных договоров на передачу прав на объект оценки;

информацию о затратах на создание (приобретение) прав на объект оценки;

информацию о планируемых показателях выручки, себестоимости, прибыли, затратах на доведение до состояния готовности к производству, сведения о налогообложении и другие данные, характеризующие особенности использования объекта оценки в производственной деятельности, существенные для проведения оценки.

В зависимости от специфики объекта оценки данная информация может быть дополнена.

Глава 3. Сбор и анализ информации

4. При сборе, изучении и анализе информации, а также идентификации объекта оценки, оценщик должен руководствоваться требованиями НСО №3.

5. Вид и количество необходимой для анализа объекта оценки информации определяется оценщиком в зависимости от цели оценки, вида определяемой стоимости, особенностей объекта оценки, допущений и ограничительных условий.

6. При определении стоимости НМА и ОИС анализируются его научно-технические, коммерческие и правовые характеристики, цели, условия и результаты использования, полученные посредством маркетинговых исследований, если таковые имеются у заказчика оценки. Оценщик также должен определить рынок, к которому относится объект оценки, и провести его анализ, если это возможно.

Глава 4. Выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки

§ 1. Сравнительный подход

7. Определение рыночной стоимости НМА и ОИС с использованием сравнительного подхода осуществляется путем корректировок цен аналогов, позволяющих устранить их отличие от оцениваемых НМА и ОИС.

8. Сравнительный подход применяется с использованием цен аналогов, которые подбираются на основе соответствующих элементов сравнения. К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки и характеристики сделок с НМА и ОИС.

9. Элементами сравнения являются:

объем оцениваемых имущественных прав на НМА и ОИС;

условия финансирования сделок с НМА и ОИС (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

изменение цен на НМА и ОИС за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки;

отрасль промышленности, в которой были или будут использованы НМА и ОИС;

территория, на которую распространяется действие предоставляемых прав на НМА и ОИС и на аналог;

функциональные, технологические, экономические характеристики аналога по сравнению с оцениваемым объектом;

спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием НМА и ОИС;

наличие конкурирующих предложений;

относительный объем реализации продукции (работ, услуг), произведенной с использованием НМА и ОИС;

срок полезного использования НМА и ОИС и аналога;

уровень затрат на освоение НМА и ОИС и аналога в производстве;

условия платежа и обстоятельства совершения сделок с НМА и ОИС;

прочие.

10. Сопоставимые параметры аналога и оцениваемых НМА и ОИС должны быть схожи в отношении даты продажи или даты предложения, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке, т.е. с позиции спроса и предложения они должны находиться примерно в одинаковом положении. Иначе перенос стоимостных показателей с сопоставимого аналога может привести к ошибочным результатам.

11. Величины корректировок определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации

корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода (выгоды) двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

путем определения затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

12. Сравнительный подход состоит из следующих этапов:

проводится исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже объектов, аналогичных объекту оценки;

собирается информация о состоявшихся сделках по аналогичным НМА и ОИС или компаниям, основными активами которых являются НМА и ОИС;

определяется перечень элементов сравнения, по которому производится сопоставление НМА и ОИС и его аналога, определяется степень влияния отличительных особенностей объектов сопоставления на их стоимость;

проводится сравнение объекта оценки с выбранными объектами – аналогами, проданными или предлагающимися к продаже на рынке, по отдельным показателям;

определяются корректировки по элементам сравнения к стоимости объекта–аналога;

корректируются фактические цены сделок с учетом значений элементов сравнения с оцениваемыми НМА и ОИС;

определяется стоимость оцениваемых НМА и ОИС на основе скорректированных фактических данных по сопоставимым сделкам, аналогам.

13. В рамках сравнительного подхода оценки НМА и ОИС используется следующие методы оценки:

метод сопоставимых сделок.

метод компаний-аналогов.

14. Метод сопоставимых сделок - предполагает, что аналог объекта оценки был приобретён на рынке по цене, которая отражает его рыночную стоимость. Он может быть использован для расчета рыночной стоимости оцениваемых НМА и ОИС, при этом вносятся поправки, обеспечивающие сопоставимость оцениваемых НМА и ОИС и аналога.

15. Рыночная стоимость НМА и ОИС согласно методу сопоставимых сделок определяется по следующей формуле:

$$V = V_{kor} \pm K_{or}$$

где,

V – рыночная стоимость НМА и ОИС;

V_{kor} – скорректированная величина стоимости аналога;

K_{or} – совокупная величина поправок к скорректированной величине стоимости сопоставимого аналога на дату оценки.

Скорректированная величина стоимости аналога НМА и ОИС на дату действия цены определяется по следующей формуле:

$$V_{kor} = P_a * K_{inf} - A$$

где,

P_a – цена продажи сопоставимого объекта (аналога) на день продажи;

K_{inf} – коэффициент, учитывающий изменение индекса инфляции за период с даты совершения сделки с аналогом до даты оценки;

A – величина устаревания за период с даты совершения сделки с аналогом до даты оценки.

16. Метод компаний-аналогов используется при наличии информации о стоимости компаний, основными активами которых являются НМА и ОИС.

При этом, стоимость компании-аналога может быть определена как стоимость прямой сделки либо через стоимости акций компании, реализуемых на фондовом рынке.

17. Потребительские свойства НМА и ОИС определяются большим числом параметров, и его полный аналог или информация по сделкам, совершенным с подобными объектами на момент оценки, могут вообще отсутствовать.

18. При проведении расчётов сравнительным подходом следует понимать, что не бывает абсолютно одинаковых НМА и ОИС и идентичных условий их использования.

§ 2. Доходный подход

19. Доходный подход предполагает, что стоимость НМА и ОИС приравнивается к чистой дисконтированной стоимости потоков, создаваемых ими, или к дисконтированной стоимости затрат, которых удалось избежать при владении этим активом. НМА и ОИС обеспечивают будущие выгоды своему владельцу при производстве продукции (оказанию услуг). Изменение будущих денежных потоков по величине зависит от:

производственных мощностей и финансовых возможностей предприятия, использующего данные НМА и ОИС;

планов наращивания производства и реализации продукции с участием объекта оценки;

возможности рынка, по потреблению нарастающих объемов производимой продукции.

20. Доходный подход применяется для оценки НМА и ОИС в случае, когда возможно определить размер выгод, которые получает или может получать лицо, которому принадлежат права на НМА и ОИС.

21. Основными формами выгод от использования НМА и ОИС являются:

экономия затрат на производство и реализацию продукции (услуг) и/или на инвестиции в основные и оборотные средства, в том числе фактическое снижение затрат, отсутствие затрат на получение права использования НМА и ОИС (например, отсутствие лицензионных платежей, отсутствие необходимости выделения из прибыли наиболее вероятной доли лицензиара);

увеличение цены единицы выпускаемой продукции (услуг);

увеличение физического объема продаж выпускаемой продукции (услуг);
улучшение структуры денежного потока от использования объекта оценки;
различные комбинации вышеуказанных форм.

22. Выгоды от использования объекта оценки определяются на основе прямого сопоставления величины, риска и времени получения денежного потока от использования НМА и ОИС с величиной, риском и временем получения денежного потока, который получил бы правообладатель, при неиспользовании НМА и ОИС.

23. Величина платежей за предоставленное право использования НМА и ОИС рассчитывается на основе наиболее вероятного значения, которое может сложиться, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине платежей не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

24. При расчете себестоимости и цены единицы продукции с использованием НМА и ОИС необходимо определить элементы цены на сырье, материалы, комплектующие изделия, заработную плату при производстве и реализации товара, прочие расходы, в том числе на аренду помещений, коммунальные платежи, износ оборудования и т.д.

25. При использовании НМА и ОИС для построения денежных потоков применяются следующие основные методы:

метод избыточных прибылей;
метод освобождения от роялти;
метод преимущества в прибылях (метод «до» и «после»);
метод Гринфилда;
метод дистрибьютора;
метод преимущества в объеме реализации;
метод выигрыша в себестоимости;
метод выделения доли лицензиара в прибыли лицензиата;
метод выделения доли прибыли экспертным путем.

26. Метод преимущества в прибылях (метод «до» и «после») основан на учете дополнительной прибыли, полученной от использования объекта оценки. Под преимуществом в прибыли понимается обусловленная использованием НМА и ОИС дополнительная чистая прибыль, которую получает предприятие, реализующее продукцию, содержащую НМА и ОИС, по сравнению с предприятием, производящим аналогичную продукцию, либо оказывающим аналогичный вид услуг, но не обладающим такими НМА и ОИС.

При отсутствии подобной информации по аналогичным предприятиям такое сравнение можно осуществить в рамках одного предприятия, путем сопоставления результатов деятельности предприятия «до» и «после» применения оцениваемых НМА и ОИС.

27. Источником формирования преимущества в прибыли, которая возникает в результате использования НМА и ОИС, может быть:

увеличение цены реализации единицы продукции (услуг);

увеличение объема реализации продукции (услуг) в натуральном выражении;

сокращение расходов, связанных с производством и/или реализацией продукции (услуг).

28. Преимущество основывается как на ретроспективных, так и на ожидаемых показателях прибыли в период оставшегося полезного срока использования прав на НМА и ОИС.

29. Данный метод состоит из следующих этапов:

осуществляется сопоставимый анализ цены продукции (услуги), произведенной с использованием НМА и ОИС, по сравнению с аналогичной продукцией, произведенной без использования НМА и ОИС;

определяется дополнительная прибыль, которую ожидается получить от реализации продукции (услуг) с использованием НМА и ОИС;

определяется период времени, в течение которого ожидается данное преимущество.

30. Доход (денежный поток) от использования прав на НМА и ОИС образуется как разница между прибылью от деятельности, которая осуществляется с использованием объекта оценки и прибылью, полученной от деятельности, которая осуществляется без использования объекта оценки.

31. Преимущество в прибыли определяется по следующей формуле:

$$ADP_i = V_i * [(P_{\text{before}} - CP_{\text{before}}) (P_{\text{after}} - CP_{\text{after}})]$$

где,

ADP_i – преимущество в прибыли (дополнительная прибыль), полученная в i -том году;

V_i – объем продукции, произведенный с использованием НМА и ОИС в i -том году;

$P_{\text{after}}, P_{\text{before}}$ – цена продукции, произведенной с использованием НМА и ОИС, и цена продукции, произведенной до начала использования НМА и ОИС соответственно;

$CP_{\text{after}}, CP_{\text{before}}$ – себестоимость продукции, произведенной с использованием НМА и ОИС, и себестоимость продукции, произведенной до начала использования НМА и ОИС соответственно.

32. Метод освобождения от роялти применяется при условии, что имущественные права на НМА и ОИС предоставлены или могут быть предоставлены по лицензионному договору другому лицу.

33. Метод освобождения от роялти основан на предположении, что правообладатель НМА и ОИС если бы не являлся владельцем объекта оценки, вынужден бы был выплачивать периодические платежи – роялти владельцу за использование прав на НМА и ОИС. Однако, такие платежи не проводятся, и образующаяся в результате экономия отождествляется с дополнительной прибылью, создаваемой объектом оценки.

34. В методе освобождения от роялти сумма потенциальных ежегодных платежей определяется путем умножения годового дохода от продажи продуктов (услуг), произведенных с использованием НМА и ОИС на ставку роялти. Эти платежи рассматриваются как чистый доход (денежный поток) полученный с использованием роялти НМА и ОИС.

35. Метод освобождения от роялти состоит из следующих этапов:

определяется период действия прав на НМА и ОИС оцениваемых в течении периода, в который предполагается выплата роялти;

используя НМА и ОИС, составляется прогноз объема произведённой продукции (услуг) в

стоимостном и натуральном выражении. Значения этих показателей являются основой для расчета потенциальных роялти;

определяется ставка роялти;

определяются ежегодные платежи (роялти) путем расчета процентных отчислений от объема реализации лицензионной продукции (услуг);

выявляются все расходы, связанные с обеспечением действия охранного документа в силе и расходы, связанные с организационно-правовым обеспечением использования оцениваемых НМА и ОИС, если такие имеются;

потоки чистых выплат роялти рассчитываются путем вычитания всех расходов, связанных с обеспечением действия охранного документа в силе и организационно-правовым обеспечением оцениваемых НМА и ОИС.

36. Доход (денежный поток) от НМА и ОИС методом освобождения от роялти определяется по формуле:

$$PR_i = (V_i * P_i * R) - C_i$$

где,

PR_i – доход (денежный поток) от НМА и ОИС, полученный в i -том году;

V_i – объем продукции, произведенной с использованием НМА и ОИС в i -том году;

P_i – цена продукции, произведенной с использованием НМА и ОИС в i -том году;

R – ставка роялти;

C_i – расходы, связанные с уплатой пошлин за поддержание охранного документа в силе и связанные с организационно-правовым обеспечением использования оцениваемых НМА и ОИС, если таковые имеются.

37. В качестве основы выплаты роялти могут использоваться:

валовой доход (выручка от реализации, объем реализации);

чистый доход (прибыль) до налогообложения;

чистый доход (прибыль) после налогообложения;

дополнительная прибыль, возникающая у предприятия, купившей и использующей НМА и ОИС;

цена единицы (партии) продукции (услуги);

себестоимость;

мощность производства.

38. Ставка роялти определяется на основе следующих методов:

метод, основанный на использовании стандартных ставок роялти, сложившихся по определенной продукции или отрасли промышленности и публикуемых в средствах массовой информации;

метод, основанный на анализе аналогов, взятых из ранее заключенных лицензиаром

лицензионных договоров;

метод, основанный на применении ставок роялти, взятых из ранее заключенных лицензионных договоров на сходную продукцию для данной отрасли промышленности;

метод расчета величины дополнительной прибыли лицензиата (также называемый метод «предельного роялти»);

методы расчета ставки роялти, основанные на учете доли лицензиара в валовой прибыли лицензиата;

метод расчета ставки роялти, основанный на учете показателей удельных затрат.

Оценщик также может установить ставку роялти исходя из условий проекта лицензионного договора.

39. После того как рассчитан доход и проанализированы планируемые потоки денежных средств, приносимые НМА и ОИС, они должны быть преобразованы в текущую стоимость.

40. Преобразование ежегодного дохода от НМА и ОИС в текущую стоимость производится путем прямой капитализации дохода, приносимого использованием НМА и ОИС либо дисконтированием денежных потоков, приносимых использованием НМА и ОИС.

41. Метод дисконтирования денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков неравномерны, существенно отличаются от текущих, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет.

42. Практическое применение метода дисконтирования денежных потоков предусматривает следующие основные этапы:

определение величины денежного потока, которые будут дисконтированы;

расчет ставки дисконтирования;

расчет дисконтных множителей в соответствии с периодами поступлений ежегодного дохода;

определение величины стоимости НМА и ОИС путем умножения ежегодных доходов от НМА и ОИС на соответствующий дисконтный множитель.

43. При анализе денежных потоков составляется прогноз движения денежных средств на определенный период времени, который может отразить любые изменения в финансовых потоках и тем самым учесть множество факторов, влияющих на эти потоки.

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности компании до момента достижения ею стабильных показателей роста или неизменности денежного потока.

Прогнозный период будет продолжаться, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

В случаях, когда объект оценки не имеет ограничения по сроку использования и прогнозный срок использования намного больше, чем период прогнозирования, ОИС и НМА могут иметь терминальную (постпрогнозную) стоимость, в частности такие объекты оценки как товарный знак или ноу-хау.

44. Ставка дисконтирования может быть рассчитана как ставка дохода по имеющимся

альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки. Ставка дисконтирования должна рассчитываться на соответствующей применяемому денежному потоку основе (доналоговой или посленалоговой), величине (номинальной или реальной) и валюте расчета.

45. Ставка дисконтирования для денежных потоков, создаваемых оцениваемым объектом, может быть определена следующими методами:

методом кумулятивного построения;

методом средневзвешенной стоимости капитала;

методом оценки капитальных активов.

46. При расчете ставки дисконтирования методом кумулятивного построения безрисковая ставка инвестиций должна быть увеличена на риски, соответствующие характеру хозяйственного использования НМА и ОИС. Наиболее часто встречающимися рисками при управлении НМА и ОИС являются:

инвестиционный риск, возникающий из-за того, что доход от инвестиций в оцениваемые НМА и ОИС может оказаться меньше заранее рассчитанного инвестором;

производственный риск, отражающий риск, возникающий при производстве продукции с использованием НМА и ОИС, в т. ч. простои, нехватка сырья, материалов и прочее;

риск прогнозируемости прибыли, возникающий при расчете прогнозных показателей прибыльности объекта оценки;

риск низкой ликвидности оцениваемых НМА и ОИС, возникающий при их коммерческой реализации, представляющей собой поправку на длительность рыночной экспозиции при продаже объекта или время по поиску предполагаемого инвестора.

47. Метод средневзвешенной стоимости капитала используется для предприятий, деятельность которых финансируется с помощью заемных и собственных средств. Средневзвешенная стоимость капитала определяется по формуле:

$$WACC = EW_c - DW_z * (1 - NP)$$

где,

WACC – средневзвешенная стоимость капитала;

E – стоимость собственного капитала;

W_c – доля собственных средств в капитале предприятия;

D – стоимость заемных средств;

W_z – доля заемных средств в капитале предприятия;

NP – ставка налога на прибыль.

48. Расчет ставки дисконтирования моделью оценки капитальных активов (CAPM) производится на основе анализа информации фондового рынка, касающейся изменения доходности свободно обращающихся акций, по формуле:

$$D = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + S1 + S2 + C$$

где,

D – ставка дисконтирования;

Rf – доходность государственных ценных бумаг, то есть безрисковая ставка;

β – коэффициент бета, показатель систематического риска;

Rm – общая доходность рынка в целом (среднерыночная норма доходности);

$(Rm - Rf)$ – процентная премия за инвестиционный риск;

$S1$ – премия за риск для малых предприятий, обусловленная недостаточной кредитоспособностью и финансовой устойчивостью предприятий с небольшим размером уставного капитала по сравнению с крупными предприятиями;

$S2$ – премия за риск инвестирования в конкретное предприятие (специфические риски);

C – страновой риск, который учитывается только при использовании рыночных данных других стран, в качестве элементов формулы.

49. Метод прямой капитализации дохода используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Капитализация чистого дохода позволяет с достаточной точностью определить стоимость НМА и ОИС в тех случаях, когда доход от использования оцениваемых НМА и ОИС стабилен.

50. При использовании метода капитализации величина чистых доходов делится на коэффициент капитализации для перерасчета чистых доходов от использования НМА и ОИС в его стоимость.

51. Ставка капитализации может быть рассчитана как сумма ставки дисконтирования (нормы дохода на инвестиции) и ставки возврата этих инвестиций.

52. Коэффициент капитализации для денежных потоков, создаваемых НМА и ОИС, также может определяться путем деления величины денежного потока, создаваемого аналогичным НМА и ОИС на ее цену.

§ 3. Затратный подход

53. Затратный подход заключается в расчете величины затрат на воспроизводство оцениваемых НМА и ОИС в текущих ценах за вычетом устаревания, с учетом предпринимательской прибыли, закладываемой в калькуляцию в качестве поощрения за создание НМА и ОИС.

54. Основными методами затратного подхода являются:

метод стоимости создания (метод индексации фактических затрат);

метод стоимости затрат на воспроизводство (моделирование калькуляции затрат в текущих ценах);

метод стоимости замещения затрат (калькуляция затрат на основе затрат по аналогичным объектам).

55. По методу стоимости создания стоимость создания оценочных ранее использованных НМА и ОИС доводится до текущей стоимости посредством индексации. Значение НМА и ОИС определяется

путем суммирования всех затрат, которые оцениваются в текущих ценах и умножаются на норму прибыли на инвестиции.

56. Этот метод состоит из следующих этапов:

определяется все фактические затраты, связанные с созданием и введением в действие оцениваемых НМА и ОИС, включая затраты по доведению их до состояния, пригодного для использования;

на дату оценки, затраты корректируются на величину индекса цены (инфляции) с момента возникновения расходов;

скорректированные затраты суммируются и умножаются на принятый коэффициент рентабельности (ставка доходности инвестиции);

определяется сумма устаревания НМА и ОИС;

стоимость создания НМА и ОИС определяется как разница между суммой скорректированных затрат и суммой устаревания НМА и ОИС.

57. Стоимость НМА и ОИС на основе данного метода рассчитывается по формуле:

$$Val = Rate * K_t * \sum_{i=1}^n (C_i * K_{Indi}),$$

где,

Val – стоимость НМА и ОИС;

Rate – норма прибыли на инвестиции;

K_t – коэффициент устаревания НМА и ОИС;

n – число лет, прошедших с момента начала создания НМА и ОИС до даты оценки;

C_i – полные фактические затраты на создание НМА и ОИС, произведенные в *i*-ом году;

K_{Indi} – коэффициент индексации затрат *i*-го года к дате оценки.

58. Фактические затраты на создание НМА и ОИС определяются по следующей формуле:

$$C = C_1 + C_2 + C_3$$

где,

C – полные фактические затраты на создание НМА и ОИС;

C₁ – фактические затраты на создание НМА и ОИС являются суммой фактически произведенных затрат на выполнение научно-исследовательских работ в полном объеме и разработку всех стадий технических документаций (например, от эскизного до рабочего проекта), рассчитанных с учетом рентабельности.

При этом, затраты на научно-исследовательские работы состоят из затрат на поисковые работы, включая предварительную проработку проблемы, на теоретические исследования, на проведение экспериментов и утверждение отчета и другие подобного вида затраты.

Затраты на разработку технической документации состоят из: затрат на выполнение эскизного,

технического и рабочего проектов, на выполнение расчетов, на проведение испытаний, на услуги сторонних организаций, на проведение авторского надзора и т.д.

В тех случаях, когда технологическая и проектная документация выполняется частично, или созданию НМА и ОИС предшествует проведение только научно-исследовательских работ, то расчет стоимости НМА и ОИС производится по затратам на фактически выполненные работы;

C_2 – фактические затраты на правовую охрану НМА и ОИС (оформление заявочных материалов на получение патента (свидетельства), переписка по заявке, оплата пошлин за подачу заявки, проведение экспертизы, получение охранного документа и поддержание его в силе и т. д.);

C_3 – фактические затраты на доведение НМА и ОИС до состояния готовности к производству и коммерческой реализации и другие затраты подобного вида.

59. Коэффициент индексации – показатель, характеризующий в относительном виде изменение цен товаров за определенный период времени. При проведении индексации следует руководствоваться индексами изменения цен по элементам затрат.

При отсутствии доступной достоверной информации об индексах изменения цен по элементам затрат возможно использование индексов изменения цен по соответствующим отраслям промышленности или других соответствующих индексов.

Соответствующий коэффициент индексации может быть рассчитан как показатель, отражающий изменение заработной платы, валюты, цен на материалы, комплектующие или цен на готовую продукцию.

60. Коэффициент индексации определяется по формуле:

$$K_{ind} = P_1 / P_0$$

где,

K_{ind} – коэффициент индексации;

P_1 – цены товаров, величина заработной платы или изменение курса валют на дату оценки;

P_0 – цены товаров, величина заработной платы или изменение курса валют на дату производства затрат.

61. Норма прибыли на инвестиции (Rate) может быть рассчитана исходя из ставок отдачи на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню риска инвестировании, например в соответствующую отрасль промышленности.

62. Устаревание НМА и ОИС представляет собой моральное устаревание, связанное с появлением более прогрессивных аналогов НМА и ОИС. Моральное устаревание сопровождается падением продаж и снижением доходности НМА и ОИС.

63. Устаревание НМА и ОИС может определяться на основе оценки срока полезного использования и оставшегося срока действия охранного документа НМА и ОИС. При этом срок полезного использования НМА и ОИС может определяться как срок, в течение которого право на использование НМА и ОИС может быть передано по договору или как срок, в течение которого НМА и ОИС может быть использован в собственном производстве (бизнесе) правообладателя.

64. Коэффициент устаревания НМА и ОИС может быть определен по формуле:

$$K_t = 1 - FP / LP$$

где,

K_t – коэффициент устаревания НМА и ОИС;

FP – фактический срок, прошедший с даты приоритета (согласно охранному документу) до даты оценки для объектов оценки, имеющих правовую охрану, или фактический срок от начала использования НМА и ОИС в производственной деятельности для объектов оценки, не имеющих правовую охрану;

LP – номинальный срок действия прав (согласно охранному документу) для объектов оценки, имеющих правовую охрану, или срок использования в производственной деятельности для объектов оценки, не имеющих правовую охрану.

65. Метод стоимости затрат на воспроизводство основан на определении стоимости прав на НМА и ОИС на основе расчета стоимости восстановления с учетом суммы дохода предприятия. Такое восстановление включает в себя полное восстановление калькуляции создания в текущих ценах (моделирование) оцениваемых НМА и ОИС на дату оценку.

66. Метод стоимости затрат на воспроизводство является наиболее оптимальным методом при отсутствии возможности документального подтверждения с помощью реальных данных для создания объекта оценки. При использовании этого метода стоимость воспроизводства НМА и ОИС (восстановительная стоимость) определяется как сумма затрат, необходимых для создания новой его точной копии. Эти затраты следует рассчитать на основе текущих цен на дату оценки в отношении аналогичного сырья, источников энергии, средней заработной платы в отрасли и других затрат.

67. Метод стоимости затрат на воспроизводство состоит из следующих этапов:

выявляются все необходимые затраты, которые могут быть связаны с созданием и доведением до состояния готовности к использованию НМА и ОИС в запланированных целях;

устанавливаются на дату оценки цены на сырье, материалы, энергоносители, комплектующие изделия, информация по среднеотраслевой оплате труда работников соответствующей квалификации и иные составляющие, характерные для оцениваемых НМА и ОИС;

определяется калькуляция стоимости создания НМА и ОИС;

определяется восстановительная стоимость НМА и ОИС как сумма затрат, увеличенная на прибыль предпринимателя (ставку дохода на инвестиции);

рассчитывается возможная величина устаревания НМА и ОИС;

определяется стоимость объекта оценки как разница между восстановительной стоимостью и величиной устаревания НМА и ОИС.

68. Метод стоимости замещения применяется в случаях, когда новую точную копию оцениваемых НМА и ОИС воссоздать практически невозможно, но возможно заместить аналогом с подобными оцениваемыми НМА и ОИС потребительскими свойствами, но необязательно идентичный по внешнему виду и структуре составляющих его элементов.

69. Стоимость замещения НМА и ОИС определяется на основании информации о текущей стоимости расходов по состоянию на дату оценки на создание (разработку) или приобретение аналога НМА и ОИС, который по своим потребительским, функциональным, экономическим показателям может быть равноценной заменой объекта оценки, что обеспечивает его наиболее эффективное использование.

70. При использовании метода стоимости замещения используют принцип замещения,

основанный на том, что стоимость НМА и ОИС определяется той ценой, которую следует заплатить при покупке НМА и ОИС аналогичной полезности или с аналогичной потребительной стоимостью.

71. Метод стоимости замещения состоит из следующих этапов:

исследуется рынок и выявляются аналоги НМА и ОИС аналогичной полезности или с аналогичными свойствами, устанавливается их рыночная стоимость или сумма затрат на их создание;

стоимость (или затраты на создание) аналогов приводятся к дате оценки путем индексации, в случае если дата продажи (или предложения) аналога отлична от даты оценки оцениваемых НМА и ОИС;

определяется величина устаревания объекта оценки по отношению к аналогу объекта оценки;

рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки путем вычитания из суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, величины устаревания объекта оценки, или определяется стоимость НМА и ОИС исходя из минимальной цены, которую следует заплатить при покупке аналога, эквивалентной полезности.

72. Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, включает в себя прямые и косвенные затраты, связанные с созданием аналога и приведением его в состояние, пригодное к использованию, а также прибыль предпринимателя – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание НМА и ОИС.

§ 4. Согласование результатов оценки

73. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии с НСО №6 «Подходы и методы оценки» и методике к порядку согласования результатов оценки Национального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (НСО №6).

Глава 5. Особенности оценки отдельных объектов

74. При оценке уникальных НМА и ОИС, которые используются не для извлечения коммерческих выгод, а преимущественно для решения экологических, социальных, научных или образовательных задач, единственным подходом оценки их рыночной стоимости является затратный подход.

75. Особенности оценки товарного знака заключаются в том, что рекомендуется руководствоваться фундаментальными принципами, на которых строится вся оценка стоимости НМА и ОИС.

Стоимость прав на товарный знак определяется только теми доходами, которые приносят или могут принести владельцу эти права при существующем или при наилучшем их использовании.

76. В качестве затрат при оценке товарного знака на основе затратного подхода должны учитываться следующие виды затрат:

затраты на создание товарного знака;

затраты на правовую и другие виды охраны товарного знака;

затраты на маркетинговые исследования продукции (услуг) под оцениваемым товарным знаком;

затраты на рекламные мероприятия.

77. Для проведения оценки действующего товарного знака необходимо провести анализ финансовой отчетности предприятия за последние три года.

78. В рамках доходного подхода при оценке доходов от использования товарного знака применяются следующие основные методы:

метод преимущества в прибыли;

метод избыточных прибылей;

метод выделения дополнительной прибыли от товарного знака;

метод освобождения от роялти.

79. При использовании доходного подхода предполагается, что товарный знак наряду с другими активами (недвижимость, оборудование и др.) участвует в создании стоимости продукции (услуг). Известный товарный знак позволяет увеличивать цену по сравнению со среднерыночными ценами на аналогичные товары. Именно эта разница и есть та стоимость, которая создается за счет использования товарного знака, которая может быть рассчитана на основе использования метода преимущества в прибылях. От оценщика требуется рассчитать дополнительный процент рентабельности, построить прогноз продаж предприятия и определить текущую сумму сверхприбылей.

80. Метод избыточных прибылей по экономическому смыслу схож с методом преимущества в прибыли, однако применяется для оценки стоимости гудвилла. Возможно его использование также и для оценки товарного знака. Основное отличие заключается в том, что дополнительная прибыль, получаемая предприятием от использования товарного знака, рассчитывается применительно не к отдельным видам товаров и услуг, а путем определения рентабельности использования собственного капитала.

Рассчитанный процент рентабельности сравнивается со среднеотраслевым, полученная разница умножается на размер собственного капитала – это и есть избыточная прибыль или рыночная стоимость товарного знака.

81. При нахождении прибыли (денежного потока) методом выделения дополнительной прибыли от товарного знака, для расчета стоимости используется следующая формула:

$$P = K_{ad} * Pe_i * Rate$$

где,

P – прибыль (денежный поток);

K_{ad} – коэффициент, учитывающий дополнительную прибыль, связанную с применением товарного знака, и зависящий от характера производства продукции (оказания услуг) под товарным знаком. Значения этого коэффициента определяются по шкале, приведенной в [приложении](#) к настоящей Методике;

Pe_i – выручка (валовая прибыль) от использования товарного знака в **i**-м году, определяемая как произведение объема реализованной продукции (услуг) в **i**-м году на вероятную цену единицы продукции (услуг) в **i**-м году;

Rate – норма прибыли на инвестиции.

82. В соответствии с затратным подходом применительно к оценке товарного знака при использовании метода начальных затрат, следует учитывать ряд коэффициентов, характеризующих особенности товарного знака при учете затрат на его создание.

83. Методом начальных затрат стоимость товарного знака рассчитывается по следующей формуле:

$$Val = Rate * K_{ind} * K_t * K_m * K_e * \sum_{i=1}^n C_i$$

где,

Val – стоимость товарного знака;

C_i – затраты на создание и продвижение товарного знака, произведенные в **i**-ом году (в том числе на дизайн, правовую охрану, маркетинг, рекламу и пр.);

n – число лет, прошедших с момента начала использования товарного знака до даты оценки;

K_{ind} – коэффициент индексации затрат;

Rate – норма прибыли на инвестиции;

K_t – коэффициент времени использования товарного знака;

K_m – коэффициент масштабности использования товарного знака, определяемый по величине товарооборота;

K_e – коэффициент эстетического восприятия.

84. Значения коэффициентов масштабности и эстетического восприятия приведены в приложении к настоящей Методике.

85. Коэффициент времени использования товарного знака может быть рассчитан по следующей формуле:

$$K_t = 1 + FP / LP$$

где,

K_t – коэффициент времени использования товарного знака;

FP – фактический срок службы товарного знака;

LP – номинальный срок службы товарного знака (целесообразно указывать срок – 10 лет, так как свидетельство на товарный знак выдается на данный период времени, без учета срока продления свидетельства).

86. Размер убытков за неправомерное использование ОИС определяется состоянием на дату оценки с применением оценочной процедуры накопления прибыли (дохода), которую не получил правообладатель ОИС и / или лицензиат в результате неправомерного использования такого объекта, исходя из объемов производства и / или реализации контрафактной продукции.

87. Под убытками от неправомерного использования ОИС подразумеваются:

расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право которого нарушено;

неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

88. К расходам правообладателя относятся его издержки, связанные со сбором доказательств, расходы на проведение различного рода экспертиз (в т. ч. по оценке ущерба и упущенной выгоды), судебные, административные издержки (в том числе нотариальное удостоверение) и прочие. Суммарная величина расходов определяется на основании подтверждающих документов.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Методике оценки стоимости нематериальных
активов и объектов интеллектуальной
собственности

1. Значение коэффициента K_{ad} , учитывающего дополнительную прибыль, связанную с применением товарного знака:

K_{ad} = до 0,1 – индивидуальное (единичное) производство;

K_{ad} = 0,1-0,2 – мелкосерийное производство;

K_{ad} = 0,2-0,3 – серийное производство;

K_{ad} = 0,3-0,4 – крупносерийное производство;

K_{ad} = 0,4-0,5 – массовое производство.

2. Значение коэффициента эстетического восприятия K_e :

K_e = 1,3 – при использовании более 10 лет, мировая известность у потребителей;

K_e = 1,2 – при использовании более 5 лет, широкая узнаваемость;

K_e = 1,1 – при использовании менее 5 лет, устойчивое представление у потребителей о производителе;

K_e = 1,05 – при использовании не менее 3 лет;

K_e = 1 – при использовании в течение 1 года.

3. Значение коэффициента масштабности использования товарного знака K_m при следующей величине товарооборота:

до 10 тыс. долл. США в месяц K_m = 1,0

10 – 50 тыс. долл. США в месяц K_m = 1,2

50 – 100 тыс. долл. США в месяц K_m = 1,4

100 – 500 тыс. долл. США в месяц K_m = 1,6

500 тыс. долл. США – 1 млн долл. США в месяц K_m = 1,8

более 1 млн долл. США в месяц K_m = 2,0

ПРИЛОЖЕНИЕ №7
к Единому национальному стандарту оценки Республики
Узбекистан

МЕТОДИКА

**к Национальному стандарту оценки «Оценка стоимости товарно-материальных запасов» (НСО
№ 12)**

Настоящая Методика определяет порядок применения НСО № 12 «Оценка стоимости товарно-материальных запасов».

Глава 1. Общие положения

1. Данная Методика устанавливает минимальные методы, необходимые для оценки стоимости товарно-материальных запасов (далее – «объект оценки» или «ТМЗ») в соответствии с ЕНСО. Оценщики могут использовать и другие методы, которые не противоречат законодательству об оценочной деятельности и ЕНСО, а также международной практике оценки.

2. В целях настоящей Методики используются следующие основные термины и определения:

идентичный объект – объект, схожий с объектом оценки по химическому составу и физическим свойствам, с отсутствием каких-либо отличий от объекта оценки по естественному (стандартному) происхождению;

товарно-материальные запасы – материальные активы, которые удерживаются в ходе обычной хозяйственной деятельности с целью последующей продажи и находятся в процессе производства, а также используются в производственном процессе или для выполнения административных и социально-культурных функций;

утрата товарной стоимости – относительная величина, на которую снижается стоимость товарно-материальных запасов вследствие уменьшения или ухудшения потребительских свойств;

Глава 2. Сбор и анализ информации

3. Сбор и анализ информации об объекте оценки включает получение документов по объекту оценки, изучение информации, полученной при осмотре объекта оценки, поиск и изучение информации по рынку товаров, анализ информации, описание объекта оценки.

4. В случаях, когда права пользования, владения и распоряжения товарно-материальными запасами подлежат государственной регистрации и контролю в случаях, предусмотренных законодательством, оценщик должен потребовать соответствующие регистрационные и / или разрешительные документы.

5. При сборе информации об аналогах, необходимо соблюдение условий о том, что объект оценки и аналоги должны соответствовать по происхождению страны производителя с целью

объективного подхода к расчетам накладных затрат (налоги и другие обязательные платежи, транспортные расходы, другие затраты) на импортный товар.

Сравнение других параметров и характеристик объектов, также является обязательным при условии, если подобные параметры и характеристики являются ценообразующими для объекта оценки.

6. Сбор информации об аналогах объекта оценки необходимо осуществлять с учетом требований элементов подбора аналогов.

В случаях, когда объект оценки является производственным товаром под определенной торговой маркой, оценщику при подборе аналогичного объекта оценки следует обращать особое внимание на торговую марку объекта оценки.

7. При сборе, изучении и анализе информации, а также идентификации объекта оценки, оценщик должен руководствоваться требованиями НСО № 3.

Глава 3. Выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки

§ 1. Сравнительный подход

8. Расчет стоимости сравнительным подходом производится в следующей последовательности, в том числе осуществляется:

- исследование рынка, анализ и сбор информации по объектам-аналогам;
- выбор аналогов сравнения;
- определение единиц сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- выбор методов расчета стоимости;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов;
- определение стоимости объекта оценки.

9. Исследование и анализ рынка объектов оценки проводится в целях получения информации о сделках (предложениях) об объектах-аналогах.

10. Выбор аналогов сравнения осуществляется приоритетно на местном рынке (в том числе для аналогов импортного происхождения). При отсутствии аналогов на местном рынке допускается использование информации об аналогах зарубежных рынков с учетом требований НСО № 12.

11. Определение единиц сравнения объекта оценки осуществляется в соответствии с особенностями учета единиц измерения объекта оценки: единицы измерения массы (тонна, килограмм, грамм, литр и т.д.), длины (километр, метр, сантиметр и т.д.), площади (квадратный метр, квадратный сантиметр и т.д.) или единицы измерения навалом (вагон, контейнер и т.д.).

12. Выбор элементов сравнения проводится только из тех нижеследующих элементов, которые являются ценообразующими и способны оказать значительное влияние на цену аналогов:

- имущественные права (обременения, ограничения и т.д.);

условия финансирования (рассрочка, льготные платежи и т.д.);

особые условия (нерыночные условия платежей и поставки);

условия рынка (изменения цен во времени и т.д.);

местонахождение (местный и зарубежные рынки, и т.д.);

физические характеристики (свойства, состав и т.д.);

экономические свойства (себестоимость, экономия затрат и т.д.);

другие особенности ценообразования.

При проведении оценки методами сравнительного подхода оценщик может рассматривать и другие элементы сравнения, влияющие на итоговую стоимость объекта. Оценщик должен отразить это в отчете об оценке и учесть при определении итоговой стоимости объекта оценки.

13. При применении методов сравнительного подхода необходим сбор информации о не менее трех объектах-аналогах.

14. Оценка стоимости объекта оценки сравнительным подходом осуществляется методом прямого сравнения с аналогом.

15. Метод прямого сравнения с аналогом предполагает использование цен заводов–изготовителей аналогичной продукции.

16. Метод прямого сравнения с аналогом предполагает внесение соответствующих корректировок в цены аналогов:

$$C = C_{ан} * K_1 * K_2 * K_3 * ... * K_n$$

где,

C – цена объекта оценки;

$C_{ан}$ – цена объекта-аналога;

$K_1, K_2, K_3...K_n$ – корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемого объекта и аналога.

17. Корректировка на месторасположение применяется, когда в оценке используется информация зарубежного рынка. При этом, последовательность расчета поправки на местонахождение, следующая:

определяется контрактная цена аналога, которая равна сумме цен продажи (предложения) аналога и доставки (транспортные расходы);

налоги и платежи при импорте, рассчитываются в соответствии с нормами законодательства.

Транспортные расходы принимаются по фактическим затратам на транспортировку. При невозможности выявления фактического размера затрат на транспортировку или расчета, транспортные расходы принимаются в размере пяти процентов от цены продажи / предложения объекта-аналога.

18. Корректировка на физическое состояние рассчитывается исходя из соотнесения степени физического состояния объекта оценки и подобранных аналогов (определяется в качестве утраты товарной стоимости) согласно следующей формуле:

$$K = \frac{(1 - I_{\text{объект}})}{(1 - I_{\text{аналог}})}$$

где,

K – поправочный коэффициент на утрату товарной стоимости;

I_{объект} – коэффициентный показатель физического состояния объекта оценки;

I_{аналог} – коэффициентный показатель физического состояния объекта-аналога.

19. Корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения проводится исходя из следующих правил:

корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения осуществляется относительно объекта оценки;

если объект оценки по элементу сравнения имеет лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, то цена (стоимости) объекта-аналога увеличивается на величину корректировки;

если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, то цена (стоимости) объекта-аналога уменьшается на величину корректировки.

Диапазон цен между аналогами не должен быть более 30 процентов.

20. Корректировки вносятся в процентном и / или денежном выражении.

§ 3. Затратный подход

21. Затратный подход оценки объекта оценки основан на определении полной стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки за минусом утраты товарной стоимости.

22. Затратный подход к оценке стоимости объекта оценки включает соблюдение следующих этапов расчета:

определение восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства или стоимости замещения);

определение размера утраты товарной стоимости объекта оценки;

определение стоимости объекта оценки, как разница между полной стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения и стоимостного показателя утраты товарной стоимости.

23. Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения выполняется посредством применения одного из следующих методов:

метод воспроизводства/замещения;

метод индексации стоимости;

метод средневзвешенной стоимости;

метод оценки по средней цене.

24. Методом воспроизводства определяется восстановительная стоимость объекта оценки по цене нового идентичного объекта или объекта-аналога. В случае имеющих расхождений в характеристиках допускается внесение корректировок в цену аналога. Стоимость воспроизводства объекта оценки равняется отпускной цене завода изготовителя (или ценам продаж официальных дилеров).

Методом замещения определяется восстановительная стоимость объекта оценки на основе цены продажи (или предложения с учетом скидки на уторгование) идентичный объектов, если аналог снят с производства.

25. В случаях, когда объект-аналог находится за пределами Республики Узбекистан, в цену данного аналога необходимо внести поправку на местонахождение. Вносится поправка цены с учетом следующих затрат:

доставка (транспортировки) в Республику Узбекистан;

налоги и платежи, установленные законодательством на момент проведения оценки.

26. Последовательность расчета поправки на местонахождение, следующая:

определяется договорная цена аналога, которая равна цене продажи (предложения) аналога плюс доставка (транспортные расходы);

при импорте налоги и другие обязательные платежи, рассчитываются в соответствии с нормами законодательства.

Транспортные расходы принимаются по фактическим затратам на транспортировку. При невозможности выявления фактического размера затрат на транспортировку или расчета, транспортные расходы принимаются в размере пяти процентов от цены продажи / предложения объекта-аналога.

27. Метод индексации стоимости реализуется путем использования индексов удорожания цен, устанавливаемые органами статистики. При этом, индексы применяются к базовой стоимости (первоначальной, восстановительной) объекта оценки с даты принятия на баланс в зависимости от периода расчета индексов цен.

В качестве базовой стоимости могут быть использованы данные бухгалтерского учета или ценовая информация изготовителей (или дилеров, поставщиков) на ретроспективную дату (при этом необходимо использовать данные о ценах на идентичный аналог).

28. Метод средневзвешенной стоимости предполагает формирование групп и подгрупп однородных товарно-материальных запасов.

Группирование осуществляется в зависимости от индивидуальных характеристик (вида, сферы использования, моделей и прочие) товарно-материальных запасов.

Основой расчетов средневзвешенной стоимости является присвоение удельных весов к подгруппам товарно-материальных запасов.

Удельные веса присваиваются на каждую партию поступлений товаров на баланс предприятия. Наибольший удельный вес следует присваивать к подгруппе, балансовая цена которой наиболее приближенная к текущим рыночным ценам. Наименьший удельный вес целесообразно присваивать к

подгруппе, которая первым принята на баланс.

Метод средневзвешенной стоимости определяется следующей формулой:

$$C_{\text{св}} = (C_1 * Y_1) + (C_2 * Y_2) + \dots + (C_n * Y_n)$$

где,

$C_{\text{св}}$ – средневзвешенная стоимость одной товарной позиции объекта оценки;

$C_1, C_2, \dots, C_n$ – балансовая стоимость каждой товарной позиции объекта оценки;

$Y_1, Y_2, \dots, Y_n$ – удельные веса каждой товарной позиции.

Суммарный показатель удельных весов товарных позиций должен равняться «1» (одному).

Балансовая стоимость одной товарной позиции объекта оценки определяется путем деления общей балансовой стоимости каждой группы (или подгруппы) на количество товарно-материальных запасов этой группы (или подгруппы).

29. Метод оценки по средней цене применяется путем определения суммы стоимостей единиц товаров, находящихся в остатке и в каждой партии поставок, приобретенных в отчетном периоде, деленная на общее количество партий:

$$C_{\text{ср}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i + C_o}{n + 1}$$

где,

$C_{\text{ср}}$ – средняя себестоимость единицы закупленного товара;

C_i – стоимость закупки единицы i -ой партии;

n – число партий закупки товаров за период;

C_o – себестоимость единицы товара в остатке, на начало отчетного периода.

30. Утрата товарной стоимости объекта оценки на дату оценки определяется как совокупность физической, функциональной и экономической утраты. Утрата товарной стоимости не может быть больше 100 (ста) процентов.

Потери в стоимости товарно-материальных запасов при физической утрате, связаны с частичной или полной потерей объектом оценки свойств эксплуатационной пригодности, в том числе в результате естественного старения, воздействию природных явлений, аварий, других физических воздействий.

Функциональная утрата возникает вследствие изменения потребительских предпочтений, технических инноваций или рыночных стандартов.

Экономическая утрата возникает в результате изменения внешней ситуации в отношении объекта оценки (в том числе изменений на товарном рынке, изменения социальных, финансовых, законодательных, экологических и иных условий).

Утрата товарной стоимости может определяться в процентах или долях от полной стоимости

воспроизводства (коэффициентный показатель) или стоимости замещения в денежном выражении (абсолютная величина).

31. В случаях, если товарно-материальные запасы, являющиеся сырьевым материалом, не потеряли физические (технические) свойства, величина утраты товарной стоимости равняется нулю.

32. Определение величины утраты товарной стоимости осуществляется согласно следующей формуле:

$$УТС = 1 - (1 - УТС_{\text{физ}}) * (1 - УТС_{\text{функ}}) * (1 - УТС_{\text{эк}})$$

где,

УТС – коэффициентный показатель утраты товарной стоимости объекта оценки;

УТС_{физ} – коэффициентный показатель физической утраты объекта оценки;

УТС_{функ} – коэффициентный показатель функциональной утраты объекта оценки;

УТС_{эк} – коэффициентный показатель экономической утраты объекта оценки.

33. Физическая утрата объекта оценки определяется следующими методами:

метод полезности;

метод экспертного расчета.

34. Метод полезности рассчитывается как сумма затрат на устранение физической утраты (приобретение дополнительных товаров, добавление разных добавок и ингредиентов, повышение полезности и т.д.).

35. Метод экспертного расчета определяется согласно шкале экспертных оценок физического состояния, в соответствии с нижеприведенной таблицей:

Описание состояния	Характеристика состояния	Утрата товарной стоимости, %
Новое	В новом состоянии, на не истекшем сроке полезности, пригодное к использованию без каких-либо изменений или дополнений.	0 – 5
Очень хорошее	Практически новое, установленный срок полезности истек, но товар пригоден для использования без изменений или дополнений, полная масса (весь объем) товара в состоянии сохранности (без потерь), не требуется перетарирование или изменение условий использования или хранения.	6 – 20
Хорошее	Товар пригодный к использованию с учетом мелких затрат на повышение полезности, требует перетарирование (переупаковка), имеет короткий срок полезности, возможен к использованию вперемешку с новым товаром, проведение мелких ремонтных работ без замены основных элементов (если товар является механизмом, или на механической или электронной основе).	21 – 40

Удовлетворительное	Пригодно к использованию, после повышения консистенции, использование обусловлено повышением качеств полезности при определенных добавках, повышающих потребительские свойства товара, использование товара требует особых условий использования (вперемешку малыми частями с новым товаром), проведение крупных ремонтных работ с заменой основных элементов (если товар является механизмом, или на механической или электронной основе).	41 – 60
Неудовлетворительное	Пригодно к использованию в качестве отходов, вторичного сырья, лома или запасных частей.	61 – 80

36. Функциональная утрата стоимости определяется как величина, на которую необходимо скорректировать полную стоимость воспроизводства или стоимость замещения, вызванная несоответствием характеристик объекта оценки (улучшений и/или их элементов) текущим требованиям потребительского рынка.

Размер функциональной утраты можно рассчитать, как разница в ценах идентичного объекта и более современного аналога.

37. Экономическая утрата представляет собой величину снижения стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, вызванную негативным влиянием внешних факторов на стоимость объекта оценки. К внешним факторам относятся: ситуация на рынке, ограничения в использовании, изменение инфраструктуры, законодательства и др.

Определение экономического удорожания основано на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет экономическую утрату.

38. Стоимость объекта оценки при применении затратного подхода определяется как стоимость воспроизводства (или стоимость замещения) за минусом величины утраты товарной стоимости. Формула расчета стоимости объекта оценки:

$$C = C_{в(з)} * (100\% - УТС)$$

где,

$C_{в(з)}$ – стоимость воспроизводства или стоимость замещения объекта оценки;

УТС – утрата товарной стоимости объекта оценки, в процентах.

§ 4. Согласование результатов оценки

39. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии с НСО №6 «Подходы и методы оценки» и методике к порядку согласования результатов оценки Национального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (НСО №6).

ПРИЛОЖЕНИЕ №8
к Единому национальному стандарту оценки
Республики Узбекистан

МЕТОДИКА

к Национальному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (НСО № 13)

Настоящая Методика определяет порядок применения НСО №13 «Оценка стоимости машин и оборудования».

Глава 1. Общие положения

1. Данная Методика устанавливает минимальные методы, необходимые для оценки стоимости машин и оборудования (далее – «объект оценки») в соответствии с ЕНСО. Оценщики могут использовать и другие методы, которые не противоречат законодательству об оценочной деятельности и ЕНСО, а также международной практике оценки.

2. В целях настоящей Методики используются следующие основные термины и определения:

идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по стандартной (заводской) конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам;

совокупный износ – обесценивание стоимости машин и оборудования, сопровождающееся потерей их технико-экономических характеристик из-за влияния физического износа, а также функционального и экономического (внешнего) видов износов (устареваний);

физический износ – уменьшение стоимости машин и оборудования вследствие естественного ухудшения характеристик объекта оценки во время его эксплуатации под воздействием производственных факторов (устаревание корпуса, агрегатов, материалов, трения, коррозии, вибрации и т.д.), а также приобретенных ухудшений в результате аварий, стихийных бедствий и т.д.;

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

машинный парк – совокупность единиц машин и оборудования, находящиеся в комплексе (например, в виде производственного цеха), но технологически не взаимосвязанные, представляющие собой индивидуальную технику. Машины и оборудования могут выполнять поэтапные функции единого цикла в производственном процессе, однако машинный парк следует отличать от технологического комплекса в связи с тем, что каждая единица техники машинного парка выполняет законченный процесс обработки материала;

внешний износ – уменьшение стоимости машин и оборудования вследствие изменения внешних факторов (экономических, экологических и т.д.), влияющих на потребительский спрос на

данные машины и оборудование;

технологический комплекс – совокупность технологически и организационно взаимосвязанных машин и оборудования, а также компонентов (инструментов, материалов, программного обеспечения и т.д.), используемых в производственной деятельности предприятия и обеспечивающих непрерывный производственный процесс;

функциональный износ – частичная утрата машинами и оборудованием потребительной стоимости в связи с удешевлением их производства или в связи с их более низкой производительностью по сравнению с новыми;

оборудование – совокупность машин, механизмов, приборов, устройств, используемых для работы или производства, а также их комплектующие, принадлежности, инвентарь, инструменты, используемые в целях организационно-технологического обеспечения деятельности предприятия.

3. При составлении задания на оценку описывается объект оценки с учетом всех технических параметров и конструктивных элементов, а также всех прав и обременений.

Глава 2. Сбор и анализ информации

4. При сборе, изучении и анализе информации, а также идентификации объекта оценки, оценщик должен руководствоваться требованиями НСО №3.

5. Сбор информации об объекте оценки включает получение документов по объекту оценки от заказчика, изучение информации, полученной при осмотре объекта оценки, поиск и изучение информации по рынку машин и оборудования, анализ информации, описание объекта оценки.

6. При анализе информации и предоставленных документов учитываются результаты осмотра объекта оценки. В случае выявления в них несоответствий, противоречий или возникновения сомнений в их достоверности оценщик вправе уточнять исходные данные и применять их в дальнейших расчетах или использовать для оценки другую обоснованную информацию.

7. При осмотре объекта оценки заказчик должен представить паспорт объекта оценки, при отсутствии паспорта объекта оценки, документ, содержащий его технические характеристики. В случаях, когда в соответствии с законодательством объект оценки должен иметь государственную регистрацию, заказчик также представляет регистрационные документы на него.

При отсутствии регистрационных документов объекта оценки допускается использовать при осмотре данные счета-фактуры, договора купли-продажи (дарения) или договора на его поставку.

8. При сравнении параметров и характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, обязательным является процедура сравнения характеристик о производительности и мощности, а также комплектации и физическом состоянии объектов.

Сравнение других параметров и характеристик объектов, также является обязательным при условии, если подобные параметры и характеристики являются ценообразующими для объекта оценки.

9. При подборе аналога предпочтение следует отдавать объекту того же изготовителя и той же страны происхождения, а также идентичного назначения (общее, специализированное, специальное и др.).

10. Информация об объектах-аналогах, собранная в процессе оценки, анализируется по

следующим показателям:

- срок действия зафиксированной цены;
- денежная единица (валюта), в которой выражена цена;
- характер цены (оптовая, розничная, биржевая и др.) по источнику происхождения (интернет, справочники и др.);
- место продажи;
- износ объекта (в процентах);
- наличие или отсутствие местных налогов в цене;
- наличие в цене транспортных и прочих издержек продавца.

11. При оценке стоимости машин и оборудования устанавливаются следующие приоритеты подбора объектов-аналогов и использования информации о них:

- используется информация преимущественно об идентичных объектах;
- при отсутствии информации об идентичных объектах используется информация об аналогах.

При использовании информации об аналогах необходимо придерживаться следующих требований:

отраслевое назначение (сфера использования, эксплуатации) аналогов и объекта оценки должна быть одинаковой;

объект оценки и подобранные аналоги должны быть одной торговой марки (бренда), за исключением случаев, когда торговая марка снята с производства или под данной торговой маркой производство аналогов прекращено;

наличие информации об объектах оценки и подобранных аналогов одной страны производства, а также единого регионального рынка сбыта (европейский, азиатский и т.д.). При отсутствии информации о ценах (продажи или предложений) аналогов, допускается использование информации из других региональных рынков с внесением соответствующих корректировок.

12. При сборе информации, машины и оборудование можно подразделить на:

силовые машины и оборудование - атомные реакторы, котлы, паровые двигатели, турбины, силовые трансформаторы, двигатели внутреннего сгорания и др.;

рабочие машины и оборудование - станки, аппараты, агрегаты, предназначенные для механического, термического, химического или другого технологического воздействия на предметы труда;

измерительные и регулирующие приборы и устройства, и лабораторное оборудование - весы, дозаторы, манометры, термостаты, оборудование для сигнализации, аппаратура научно-исследовательских лабораторий, сейсмических станций и др.;

прочие машины и оборудование - оборудование телефонных станций и другие машины, и оборудование, не учитываемое в предыдущих группах.

Глава 2. Идентификация объекта оценки

13. Идентификация объекта оценки проводится путем осмотра, изучения его паспорта и регистрационных документов (при наличии).

14. На установленное дополнительное оборудование заказчиком и / или заинтересованным лицом предъявляется соответствующая техническая, разрешительная документация и сведения о балансовой стоимости (для юридических лиц).

15. По итогам осмотра и идентификации объекта оценки составляется акт осмотра технического состояния объекта оценки, в котором отражается техническое состояние, формулируются выводы о результатах идентификации, комплектации, неисправностях, эксплуатационных и других дефектах объекта оценки.

Акт осмотра технического состояния объекта оценки оформляется в соответствии с приложением №1 к настоящей Методике.

16. В акте осмотра технического состояния, указывается характеристика технического состояния объекта оценки, согласно Шкале экспертных оценок физического состояния машин и оборудования, приведенной в приложении №2 к настоящей Методике.

17. В случаях, когда объектом оценки является машинный парк, состоящий из множества функционально одинаковых машин и оборудования, допускается проведение идентификации потоком (массовая идентификация), путем формирования однородных групп (по марке или функциональному назначению) машин и оборудования.

Идентификация потоком проводится при условии, когда объектом оценки является машинный парк, в состав которого входят не менее 30 (тридцати) единиц техники.

Идентификация потоком предполагает проведение выборочной идентификации не менее двух объектов оценки в каждой группе.

Глава 3. Выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки

§ 1. Сравнительный подход

18. Расчет стоимости сравнительным подходом производится в следующей последовательности:

- исследование рынка, анализ и сбор информации по объектам-аналогам;
- выбор аналогов сравнения;
- определение единиц сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- выбор методов расчета стоимости;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов;
- определение стоимости объекта оценки.

19. Исследование и анализ рынка машин и оборудования проводится в целях получения информации о сделках (предложениях) об объектах-аналогах.

20. При применении методов сравнительного подхода необходим сбор информации о не менее трех объектах-аналогах.

21. Единицы сравнения определяются в зависимости от наличия информации об объекте оценки и объектах-аналогах. Основными единицами сравнения при оценке стоимости машин и оборудования являются:

технические характеристики – производительность или мощность, грузоподъемность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации и т.д.;

эксплуатационные характеристики – автоматическое, полуавтоматическое или не автоматическое использование, безотказность, долговечность, ремонтпригодность, сохраняемость и т.д.;

конструктивные характеристики – вес, состав основных конструктивных материалов и т.д.;

экономические характеристики – расходы различных ресурсов при функционировании машин в единицу времени, на единицу продукции или работ.

В качестве единиц сравнения оценщик может использовать и другие характеристики объекта оценки в зависимости от имеющейся информации и особенностей (уникальности) объекта оценки.

22. На основании сопоставления объекта оценки и объектов-аналогов по единице сравнения, осуществляется выбор следующих элементов сравнения:

имущественные права – анализируются имущественные права, передаваемые при продаже объекта оценки и (или) объектов-аналогов;

условия финансирования – анализируются условия оплаты, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки и (или) объекта-аналога (рассрочка, кредит, лизинг и др.);

состояние рынка (время продажи) – проводится анализ и учет изменения цен на объекты-аналоги;

условия продажи – выявляются нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;

физические характеристики – проводится анализ и учет технико-эксплуатационных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов. Анализируются отличия в размерах, конструктивных частях (элементах), техническом состоянии (проценте износа), характере текущего использования, дополнительной комплектации и др.;

условия использования – выявляются отличия в использовании (текущее использование, функциональное использование) объекта оценки и объектов-аналогов, а также влияние этих отличий на цену объектов-аналогов.

Также может быть проведён анализ и иных элементов сравнения, влияющие на цену объекта оценки.

23. Физические характеристики как элементы сравнения можно разделить на две группы:

элементы сравнения, относящиеся к конструкции (стандартной комплектации) объекта оценки (корректировки, связанные с отсутствием частей серийной комплектации, установленных изготовителем, наличием дополнительной комплектации, существенными изменениями конструкции

серийного производства);

элементы сравнения, относящиеся к фактическому техническому состоянию объекта оценки (корректировки, связанные с режимом интенсивности использования объекта оценки, несущественными эксплуатационными дефектами основных систем и частей объекта оценки, существенными эксплуатационными, аварийными повреждениями и дефектами, утратой товарного вида (стоимости) объекта оценки).

24. Сравнительный подход реализуется посредством использования одного из следующих методов:

метод прямого сравнения продаж;

методы статистического анализа.

25. При применении метода прямого сравнения продаж оценщику необходимо иметь информацию о ценах продажи и / или предложениях о продаже аналогичных объектов.

26. Цена аналогичного объекта (или предложение о продаже) служит основой для назначения стоимости объекта оценки. Полная стоимость замещения равна цене аналога с условием применения корректировок (поправок).

27. Метод прямого сравнения продаж реализуется внесением соответствующих корректировок в цены аналогов согласно следующей формуле:

$$C = C_{ан} * (K_{фв} / (1 - K_{из})) * K_1 * K_2 * K_3 * ... * K_n +/- C_{доп}$$

где,

C – цена объекта оценки;

$C_{ан}$ – цена объекта-аналога;

$K_{фв}$ – коэффициент, учитывающий изменение цен аналогов по фактору времени (с момента выпуска до момента оценки);

$K_{из}$ – коэффициент, учитывающий физический износ аналога за период эксплуатации с момента выпуска до момента оценки;

$K_1, K_2, K_3 ... K_n$ – корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров, оцениваемых объекта и аналога;

$C_{доп}$ – цена дополнительных устройств, наличием которых отличается объект-аналог.

28. Корректировки по фактору времени (корректировка, учитывающая изменение цен аналогов по фактору времени (с момента выпуска до момента оценки) определяются как средний коэффициентный показатель изменения цен аналогичных объектов за период времени между годом выпуска аналога до года проведения оценки. В случае выпуска аналога и проведения в один тот же год, корректировка не проводится.

При отсутствии возможности определения коэффициента корректировки

по фактору времени на основе анализа динамики изменения цен машин и оборудования по времени, допускается использование статистических индексов удорожания цен продукции по соответствующей группе.

29. Коэффициент, учитывающий физический износ аналога за период эксплуатации с момента

выпуска до момента оценки рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{из} = \frac{(1 - I_{объект})}{(1 - I_{аналог})}$$

где,

$K_{из}$ – поправочный коэффициент на износ;

$I_{объект}$ – коэффициентный показатель физического износа объекта оценки;

$I_{аналог}$ – коэффициентный показатель физического износа объекта-аналога.

30. В случаях, когда в оценке используется информация о машинах и оборудовании зарубежного рынка, в цены объектов-аналогов также вносится корректировка на местонахождение. Расчет поправки на местонахождение, следующая:

определяется контрактная цена аналога, которая равна сумме цен продажи (предложения) аналога и доставки (транспортные расходы);

налоги и платежи при импорте, рассчитываются в соответствии с нормами законодательства.

Транспортные расходы принимаются по фактическим затратам на транспортировку. При невозможности выявления фактического размера затрат на транспортировку или расчета, транспортные расходы принимаются в размере пяти процентов от цены продажи / предложения объекта-аналога.

31. При использовании информации о ценах (продажи и / или предложений), корректировки вносятся в следующей последовательности:

корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи (ускоренные сроки поставки, гарантийный срок, скидки, комплектация, дополнительные услуги и др.);

корректировка на наличие налога на добавленную стоимость (НДС);

корректировка по фактору времени.

Корректировки второй и третьей групп выполняются всегда, а первой – с учетом их определенности и значимости.

32. При использовании информации о ценах продажи (и/или предложений) аналогов, оценка основывается на определении соотношений между ценами (продажи и/или предложений) и главным параметром объектов, в частности степенная зависимость.

Данная норма отражается в следующей формуле:

$$\frac{P_1}{P_2} = \left(\frac{N_1}{N_2} \right)^n$$

где,

P_1, P_2 – цены аналогов;

N_1, N_2 – основные параметры аналогов;

n – степенной коэффициент (коэффициент торможения* цены), зависящий от конкретного вида технических устройств.

$$n = \frac{\ln (P_1 / P_2)}{\ln (N_1 / N_2)}$$

* Коэффициент торможения (коэффициент Чилтона) – показатель степени, характеризующий силу влияния основного параметра (фактора стоимости) на стоимость объекта. Для машин и оборудования основным параметром может быть производительность, мощность, энергопотребление, экологичность, масштаб объекта (объем, водоизмещение) и т.д.

33. При применении всех методов сравнительного подхода необходимо придерживаться единого порядка внесения корректировок: вначале вносятся стоимостные корректировки, далее вносятся процентные корректировки.

34. Единая стоимость скорректированных цен аналогов определяется в зависимости от полноты, насыщенности и достоверности использованной информации путем расчета среднеарифметического, средневзвешенного или медианного значений.

35. Методы статистического анализа позволяют определить стоимость объекта оценки путем выявления зависимости цен объектов-аналогов от элементов сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа.

При применении данного метода, моделирование осуществляется на основе анализа одного или нескольких основных производственных и/или функциональных параметров аналогов, имеющих корреляционную связь с возможной потенциальной ценой.

36. Статистические связи между переменными изучаются методами корреляционного и регрессионного анализа.

Корреляционный анализ позволяет установить связь между ценой объекта оценки/аналогов и их основными параметрами (одним и несколькими). Основной задачей корреляционного анализа является выявление и оценка связи между случайными величинами.

Методами регрессионного анализа можно выбрать конкретную математическую модель и оценить адекватность выбранной модели (совпадение свойств (функций / параметров / характеристик и т.д.) модели и соответствующих свойств моделируемого объекта). Основной задачей регрессионного анализа является установление формы и изучение зависимости между случайными величинами.

37. Корреляционный анализ представляет собой согласованное изменение признаков, отражающее тот факт, что изменчивость одного признака (основного показателя) находится в соответствии с изменчивостью другого (цены, стоимости).

Парная корреляция изучает взаимосвязи между двумя случайными величинами,

множественная – между большим числом величин.

Элементы корреляционного анализа: $(x_1, y_1), \dots, (x_n, y_n)$ при выборке n из наблюдений случайной величины (α, β) , имеют двумерное нормальное распределение.

Изображая элементы выборки точками в декартовой системе координат, получим диаграмму рассеивания или корреляционное поле. По виду корреляционного поля можно сделать предположение о наличии и характере связи между α и β на основе выборочного коэффициента корреляции.

Выборочным коэффициентом корреляции называется число:

$$r_{\text{выб.}} = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i y_i - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\widetilde{S}_x \widetilde{S}_y}$$

$$|r_{\text{выб.}}| \leq 1$$

В основу берутся цены аналогов, чьи коэффициенты в наибольшей степени стремятся к числу 1 (один).

38. Регрессионный анализ – изучает связь между зависимой переменной и одной или несколькими независимыми переменными.

Наблюдаются значения $(x_1, y_1), \dots, (x_n, y_n)$ двумерной случайной величины (α, β) . Исследуется зависимость случайной величины β от случайной величины α .

В общем случае регрессионная модель имеет вид:

$$y = f(x, \beta_{k0}, \beta_{k1}, \dots, \beta_{kn})$$

Параметры $\beta_{k0}, \beta_{k1}, \dots, \beta_{kn}$ называются коэффициентами регрессии.

Одна из задач регрессионного анализа – оценка коэффициентов регрессии. Для оценки коэффициентов регрессии, как правило, используется метод наименьших квадратов: в качестве оценок принимаются такие значения параметров, которые минимизируют сумму квадратов отклонений наблюдаемых значений, т.е. метод наименьших квадратов основан на минимизации суммы квадратов:

$$\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2 \rightarrow \min$$

Если предположить, что связь между переменными линейна, то соответствующая регрессионная модель имеет вид:

$$y = \beta_{k0} + \beta_{k1} x$$

где,

β_{k0} и β_{k1} – коэффициенты линейной регрессии.

§ 2. Доходный подход

39. Доходный подход основан на определении текущей стоимости машин и оборудования как совокупность будущих доходов от их использования (эксплуатации).

40. В рамках настоящего НСО доходный подход осуществляется с использованием следующих методов:

метод прямой капитализации прибыли (дохода);

метода остатка;

метод равноэффективного функционального аналога.

41. Методы доходного подхода основаны на капитализации размера чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки.

Чистый операционный доход определяется путем вычитания суммы операционных затрат от величины валового дохода. При этом, величина чистого операционного дохода должна быть очищена от денежной надбавки за торговую марку (бренд).

Среднегодовая величина чистого операционного дохода корректируется с учетом загруженности объекта оценки в течение текущего финансового года.

42. Метод прямой капитализации прибыли (дохода) рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R_k}$$

где,

C – стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

R_k – ставка капитализации (в коэффициентном выражении).

43. Метод остатка применим в случаях наличия возможности выделения технологического комплекса в качестве имущественного комплекса (или производственного цеха) в рамках совокупного бизнеса.

44. Метод остатка реализуется на основе капитализации части чистого операционного дохода, приходящегося на долю технологического комплекса.

45. Расчет чистого операционного дохода от производственной деятельности технологического комплекса осуществляется в следующем порядке:

а) из всего имущественного комплекса предприятия выделяется комплекс (совокупный, условно независимый), оборудование которого нужно оценить;

б) рассчитывается доля чистого дохода предприятия, которая приходится на этот комплекс (на основе финансовой отчетности и/или производственной отчетности предприятия);

в) из доли чистого дохода определяется часть, относящаяся к земельному участку, на котором

стоит технологический комплекс. Расчет осуществляется по формуле:

$$\text{ЧД}_{\text{зем}} = C_{\text{зем}} * R_{\text{зем}}$$

где,

$\text{ЧД}_{\text{зем}}$ – чистый доход, полученный за счет земельного участка;

$C_{\text{зем}}$ – рыночная стоимость земельного участка;

$R_{\text{зем}}$ – ставка капитализации (для земельного участка);

г) из доли чистого дохода, приходящейся на оцениваемый технологический комплекс, выделяется часть, которая относится к зданию данного технологического комплекса. Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧД}_{\text{зд}} = C_{\text{зд}} * R_{\text{зд}}$$

где,

$\text{ЧД}_{\text{зд}}$ – чистый доход, полученный за счет зданий;

$C_{\text{зд}}$ – рыночная стоимость здания;

$R_{\text{зд}}$ – ставка капитализации (для здания);

д) доля чистого дохода, приходящаяся на машины / оборудование технологического комплекса ($\text{ЧД}_{\text{об}}$), определяется путем вычитания размера чистых доходов за счет земельного участка и зданий;

$$\text{ЧД}_{\text{об}} = \text{ЧД}_{\text{нк}} - \text{ЧД}_{\text{зем}} - \text{ЧД}_{\text{зд}}$$

где,

$\text{ЧД}_{\text{нк}}$ – чистый доход, приходящийся на имущественный комплекс предприятия (совокупного бизнеса);

е) методом остатка определяется доля чистого дохода, приходящаяся на оцениваемые машины / оборудования:

$$C_{\text{об}} = \frac{\text{ЧД}_{\text{об}}}{R_{\text{к}}}$$

где,

$C_{\text{об}}$ – стоимость оцениваемого оборудования;

$\text{ЧД}_{\text{об}}$ – чистый доход, приходящийся на оцениваемое оборудование;

$R_{\text{к}}$ – ставка капитализации (в коэффициентном выражении).

Рыночная стоимость земельного участка и недвижимости определяется в порядке, установленном в НСО № 10 «Оценка стоимости недвижимости».

46. Метод равноэффективного функционального аналога реализуется в следующем порядке:

подбирается аналог (базисный аналог), который выполняет аналогичные функции, но может отличаться от оцениваемого объекта по производительности, сроку службы, качеству изготовленной с

его помощью продукции, по другим показателям;

определяется доход от оцениваемого объекта, но не в полном объеме, а только в той его части, на которую доход оцениваемого объекта отличается от дохода аналогичного (базисного) объекта.

47. Стоимость объекта оценки определяется из цены базисного аналога при условии, что их прибыльность одинакова. Метод основывается на положениях «Теории эффективности техники».

48. Используемая при этом математическая модель получается из формулы для расчета сравнительной экономической эффективности, если предположить, что эффективность равна нулю (условие равноэффективности):

$$C = (C_6 + \frac{I_6}{K_{a.б.} + R_a}) * \frac{Q}{Q_6} * \frac{K_{a.б.} + R_a}{K_a + R_a} - \frac{I}{K_a + R_a}$$

где,

C – стоимость объекта оценки;

C_6 – цена базисного аналога;

I, I_6 – годовые издержки эксплуатации соответственно объекта оценки и базисного аналога (без учета износа);

$K_a, K_{a.б.}$ – коэффициент износа соответственно объекта оценки и базисного аналога, рассчитываемая согласно фактору фонда возмещения;

Q, Q_6 – годовой объем продукции, производимой соответственно объектом оценки и базисным аналогом;

R_k – ставка капитализации.

В методе равноэффективного функционального аналога стоимость оцениваемого объекта выводится из цены базисного аналога при условии их равной эффективности.

49. Применение методов доходного подхода к оценке стоимости машин и оборудования предусматривает использование ставки капитализации.

50. В зависимости от имеющейся информации ставка капитализации может быть рассчитана Методом рыночной экстракции или Методом кумулятивного построения.

51. Согласно методу рыночной экстракции, ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о чистом операционном доходе и цене продажи идентичных объектов:

$$R_k = \frac{\text{ЧОД}}{\text{Ц}}$$

где,

ЧОД – чистый операционный доход по каждому проданному объекту;

Ц – цена продажи.

52. Ставка капитализации методом кумулятивного построения, определяется как сумма безрисковой нормы доходности и характерные для объекта оценки нормы доходности за риски владения и пользования (эксплуатации) объектом оценки:

$$R_k = R_o + R_c + R_d + R_{in} + n_k$$

где,

R_k – ставка капитализации;

R_o – безрисковая процентная ставка (в процентах);

R_c – отраслевой риск (в процентах);

R_d – премия на низкую ликвидность (в процентах);

R_{in} – риск инвестирования в объект оценки (в процентах);

n_k – норма возврата на капитал (в процентах).

Для расчета нормы возврата капитала используются метод Ринга, метод Инвуда и метод Хоскольда, изложенные в Методике к НСО №10.

53. Ставку капитализации необходимо скорректировать с учетом износа объекта оценки за период, соответствующей периоду формирования дохода, который берется в основу расчета стоимости объекта оценки доходным подходом.

54. В зависимости от специфичности характеристик объекта оценки и сферы его эксплуатации, нормы доходности за риски могут быть дополнены иными видами рисков, характерных для конкретного объекта.

§ 3. Затратный подход

55. Затратный подход оценки объекта оценки основан на определении стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки с учетом добавления стоимости дополнительного оборудования и (или) частей объекта оценки за минусом совокупного износа.

56. Затратный подход к оценке стоимости объекта оценки включает соблюдение следующих этапов расчета:

определение полной стоимости воспроизводства или стоимости замещения;

определение стоимости дополнительного оборудования, установленного на объекте оценки, не входящего в стандартную комплектацию объекта оценки (при необходимости);

определение размера утраты товарной стоимости объекта оценки;

определение стоимости объекта оценки, как разница между полной стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения с учетом стоимости дополнительного оборудования и стоимостного показателя совокупного износа.

57. Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения выполняется посредством применения одного из следующих методов:

- метод воспроизводства/замещения;
- метод расчета по цене однородного объекта;
- метод поэлементного расчета;
- метод индексации стоимости.

58. Метод воспроизводства/замещения применяется с использованием ценовой информации (информация о фактах сделки и/или предложениях поставщиков) об объектах аналогах (точных или приблизительных).

Цена сделки или предложения объектов-аналогов подлежит следующим основным видам корректировок:

- корректировка на расхождения по производственным, техническим, технологическим, функциональным характеристикам, комплектации, оснащению и т.д.;
- корректировка на транспортировку, оформление сделки, налоги и платежи;
- корректировка на местоположение объекта-аналога;
- корректировка, учитывающая динамику изменения цен (применяется, когда информация о сделках и предложениях об аналогах датируется более чем на один год).

Цены сделок и предложений также могут быть скорректированы с учетом других ценообразующих факторов.

59. Стоимость объекта оценки с применением метода расчета по цене однородного объекта определяется в следующем порядке:

- а) для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, похожий на оцениваемый прежде всего по технологии изготовления, используемым материалам, конструкции. Цена на однородный объект должна быть известна;
- б) определяется полная себестоимость производства однородного объекта по формуле:

$$C_{п.од} = \frac{(1 - H_{дс}) * (1 - H_{пр} - K_p) * Ц_{од}}{(1 + H_{дс}) * (1 - H_{пр})}$$

где,

$C_{п.од}$ – полная себестоимость производства однородного объекта;

$Ц_{од}$ – цена однородного объекта;

$H_{дс}$ – ставка налога на добавленную стоимость;

$H_{пр}$ – ставка налога на прибыль;

K_p – показатель рентабельности;

допустимо принять показатель рентабельности для пользующейся повышенным спросом продукции в интервале: 0,25 – 0,35, для продукции, имеющей средний спрос: 0,1 – 0,25, для низкорентабельной продукции: 0,05 – 0,1;

в) рассчитывается полная себестоимость объекта оценки. Для этого в себестоимость однородного объекта вносятся корректировки в зависимости от основной характеристики:

$$C_n = C_{н.од} * \left(\frac{G_o}{G_{од}} \right) * \left(\frac{K_c}{K_{с/о}} \right)$$

где,

C_n – полная себестоимость производства оцениваемого объекта;

G_o и $G_{од}$ – показатель основной характеристики оцениваемого и однородного объектов, соответственно;

K_c и $K_{с/о}$ – коэффициент серийности производства, оцениваемого и однородного объектов, соответственно (коэффициент серийности зависит от типа производства, он равен 1 – при крупносерийном, 1,1 – при среднесерийном, 1,2 – при мелкосерийном и 1,3 – при единичном производстве).

Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$C_v = \frac{(1 - H_{пр}) * C_n}{1 - H_{пр} - K_p}$$

60. При использовании метода поэлементного расчета осуществляют следующие этапы работы:

составляется перечень комплектующих узлов и агрегатов объекта оценки;

собирается ценовая информация по комплектующим узлам и агрегатам;

определяется полная себестоимость объекта оценки по формуле:

$$C_n = \sum \Pi_o + B$$

где,

C_n – полная себестоимость объекта;

Π_o – стоимость комплектующего узла или агрегата;

B – собственные затраты изготовителя (стоимость сборки, заработная плата работников и т.д.);

Определяется восстановительная стоимость оцениваемого объекта по формуле:

$$C_v = \frac{(1 - H_{пр}) * C_n}{(1 - H_{пр} - K_p)}$$

где,

C_v – восстановительная стоимость оцениваемого объекта.

61. Метод индексации стоимости реализуется путем использования индексов удорожания цен, устанавливаемые органами статистики. При этом, индексы применяются к базовой стоимости (первоначальной, восстановительной) объекта оценки с даты последней переоценки основных средств в зависимости от периода расчета индексов цен.

В качестве базовой стоимости могут быть использованы данные бухгалтерского учета или ценовая информация изготовителей (или дилеров, поставщиков) на ретроспективную дату (при этом, необходимо использовать данные о ценах на точный аналог с идентичной комплектацией).

62. Совокупный износ объекта оценки на дату оценки определяется по результатам осмотра объекта оценки исходя из физического состояния (физический износ), соответствия объекта оценки современным требованиям рынка (функциональный износ), а также снижением стоимости из-за влияния внешних факторов (внешний / экономический износ). Совокупный износ не может быть больше 100 (ста) процентов.

Совокупный износ может определяться в процентах или долях от стоимости воспроизводства (коэффициентный показатель) или стоимости замещения в денежном выражении (абсолютная величина).

63. Определение совокупного износа осуществляется согласно следующей формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - ((1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{вн}}))$$

где,

$I_{\text{нак}}$ – коэффициентный показатель совокупного износа объекта оценки;

$I_{\text{физ}}$ – коэффициентный показатель физического износа объекта оценки;

$I_{\text{функ}}$ – коэффициентный показатель функционального износа объекта оценки;

$I_{\text{вн}}$ – коэффициентный показатель внешнего износа объекта оценки.

64. Физический износ объекта оценки определяется одним из следующих методов:

метод ухудшения главного параметра;

метод нормативного износа;

прямой метод измерения физического износа;

метод корректировки хронологического возраста;

метод восстановления;

метод средневзвешенного износа;

метод учета возраста и проведенных капитальных ремонтов;

экспертно-аналитический метод.

65. Метод ухудшения главного параметра предполагает, что физический износ проявляется в ухудшении какого-либо одного характерного эксплуатационного параметра объекта оценки (производительность, точность, мощность, расход топлива и т.д.). Если такой параметр найден для данного вида машин / оборудования, то физический износ рассчитывается следующим образом:

$$И_{\text{физ}} = 1 - \left(\frac{X}{X_0} \right)^n$$

где,

X, X_0 – значения главного параметра объекта оценки до начала эксплуатации и на момент оценки;

n – показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость объекта оценки (0,6 – 0,8).

66. Метод нормативного износа заключается в расчете физического износа как отношения фактического срока службы объекта оценки к нормативному. Данный метод целесообразно применять для объектов оценки, для которых нормативно-технической документацией установлен норматив пробега или срок службы. При этом, физический износ рассчитывается по формуле:

$$И_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{н}}} * 100\%$$

где,

$T_{\text{эф}}$ – эффективный возраст объекта оценки на дату оценки (наработка);

$T_{\text{н}}$ – нормативный срок службы до списания или капитального ремонта (наработка).

Эффективный возраст объекта оценки определяется согласно следующей формуле:

$$T_{\text{эф}} = \frac{T_{\text{н}}}{T_{\text{ост}}} * 100\%$$

где,

$T_{\text{ост}}$ – остаточный срок службы.

67. Прямой метод измерения физического износа заключается в том, что подсчитывается сумма затрат на замену отдельных элементов объекта оценки (в денежном выражении), которая бы потребовалась для устранения износа. Затем эта сумма соотносится со стоимостью нового объекта (аналогичного):

$$И_{\text{физ}} = \frac{C_p}{C_a} * 100\%$$

где,

C_p – стоимость ремонта, требующегося для устранения износа;

C_a – стоимость нового аналога.

68. Расчет физического износа методом корректировки хронологического возраста основывается на характере производства, среде эксплуатации, условий работы и сменности объекта оценки. Расчет осуществляется согласно формуле:

$$И_{\text{физ}} = T * K_{\text{хп}} * K_{\text{ур}} * K_{\text{см}}$$

где,

T – хронологический возраст оборудования;

$K_{\text{хп}}$ – коэффициент характера производства (0,9–1 для массового производства, 0,67–0,77 для серийного производства, 0,5–0,65 для единичного производства);

$K_{\text{ур}}$ – коэффициент условий работы (1 при работе в цеховом помещении, 0,6–0,7 при работе в отдельном помещении, 1,3–1,5 при вредных условиях работы);

$K_{\text{см}}$ – коэффициент сменности.

Коэффициент сменности показывает, во сколько смен в среднем работает каждая единица оборудования.

Коэффициент сменности работы оборудования рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{см}} = \frac{MC1 + MC2 + MC3}{N_{\text{уст}}}$$

$MC1, MC2, MC3$ – сумма фактически отработанных машино-смен за сутки;

$N_{\text{уст}}$ – общее количество установленного оборудования.

69. Метод восстановления подразумевает расчет физического износа путем суммирования затрат на восстановление объекта оценки до состояния нового, в том числе:

суммируются затраты на капитальный ремонт с заменой основных отдельных агрегатов и частей (узлов) на новые, вне зависимости от пригодности к дальнейшей эксплуатации;

включается в расчёт сумма затрат, связанных с приобретением нового объекта оценки:

$$И_{\text{физ}} = \sum C_{\text{кр}} + \sum C_{\text{п}}$$

где,

$C_{\text{кр}}$ – сумма затрат на проведение капитального ремонта;

$C_{\text{п}}$ – сумма затрат, связанная с приобретением нового объекта оценки (транспортные расходы, обязательные платежи).

70. Метод средневзвешенного износа основан на расчете физического износа, при котором износ определяется по фактическому состоянию отдельных конструктивных элементов объекта оценки, с учетом их удельного веса в стоимости объекта оценки в целом.

Данный метод определения физического износа применим при условии наличия нормативов удельных весов согласно технической документации изготовителя.

Расчет физического износа для объекта оценки, а также его комплектующих определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n a_i I_{\text{физ } i}$$

где,

$I_{\text{физ } i}$ – физический износ i -го конструктивного элемента (узла) оцениваемого объекта оценки, в процентах;

a_i – удельный вес себестоимости i -го узла в себестоимости всего объекта оценки;

n – число конструктивных элементов (узлов) оцениваемого объекта оценки.

71. Метод учета возраста и проведенных капитальных ремонтов применяется к объектам оценки, для которых технической документацией предусмотрено проведение плановых капитальных ремонтов. Износ определяется по формуле:

$$I_{\phi} = \alpha \cdot \sum_{i=0}^k \left(\frac{100 - \alpha}{100} \right)^i + \left[\left(100 - \sum_{i=0}^k \left(\frac{100 - \alpha}{100} \right)^i \right) \cdot \left(1 - e^{-3,0 \cdot \frac{T_k}{T_{\text{кр}}}} \right) \right]$$

где,

α – постоянная величина, на которую увеличивается физический износ после проведения одного капитального ремонта, %;

k – число капитальных ремонтов, проведенных до даты оценки;

e – основание натурального логарифма, $e \approx 2,72$;

T_k – фактический срок службы объекта оценки на дату оценки с момента проведения последнего капитального ремонта;

$T_{\text{кр}}$ – нормативный срок службы объекта оценки до капитального ремонта.

Постоянная величина α , на которую увеличивается физический износ после проведения одного капитального ремонта в среднем принимается равная 20 процентам (если технической документацией установлен иной размер, за основу принимаются данные по технической документации).

72. Расчетно-аналитические методы при определении физического износа объекта оценки применяются при наличии необходимой для расчета исходной информации.

73. При отсутствии необходимой для расчетов исходной информации, оценщик может воспользоваться Шкалой экспертных оценок физического состояния машин и оборудования, приведенной в приложении №2 к настоящей Методике.

74. Функциональный износ обуславливается снижением потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта оценки, в связи со снятием объекта оценки с производства, развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин и оборудования. Функциональный износ подразделяется на моральный и технологический износ.

Моральный износ – износ, причиной которого является улучшение свойств и характеристик аналогичных устройств (изменение технических параметров или конструктивных решений, появление новых возможностей, экологичности, экономии энергопотребления и т.д.) или удешевлением их

серийного производства.

Технологический износ – износ, причиной которого является различие в дизайне и составе конструктивных материалов, используемых в аналогичных устройствах, изменение технологического цикла производства (обработки), добавление новых функций, обуславливаемых удобствами и электроникой вместо механики.

75. Функциональный износ рассчитывается по следующей формуле:

$$И_{\text{функ}} = 1 - (\Pi_0 / \Pi_{\text{ан}})^n$$

где,

Π_0 – показатель производительности объекта оценки (в натуральных единицах или в денежном выражении);

$\Pi_{\text{ан}}$ – показатель производительности нового аналога с признаками функционального совершенствования (в натуральных единицах или в денежном выражении);

n – показатель степени (коэффициент торможения цены), характеризующий силу влияния используемого параметра на стоимость объекта оценки (0,6 – 0,8).

76. При расчете функционального износа объекта оценки необходимо учитывать как технологическое, так и функциональное устаревание.

77. Внешний износ представляет собой износ, вызванный негативным влиянием внешних факторов на стоимость объекта оценки. К внешним факторам относятся: ситуация на рынке, условия финансирования, ограничения в использовании, изменение инфраструктуры, законодательства и др.

78. Расчет внешнего износа обуславливается определением незадействованных ресурсов объекта оценки (производственные мощности), и вследствие, потери уровня прибыли (дохода), что выражается в уменьшении стоимости объекта оценки.

79. Расчет внешнего износа осуществляется согласно следующей формуле:

$$И_{\text{вн}} = \left[1 - \left(\frac{N_p}{N_n} \right)^n \right] * 100\%$$

где,

N_p - реальная мощность или реальная производительность объекта оценки;

N_n - номинальная мощность или номинальная производительность объекта оценки;

n – коэффициент торможения (коэффициент Чилтона).

80. Стоимость объекта оценки при применении затратного подхода определяется как стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта оценки за минусом совокупного износа и с учетом внешнего удорожания. Формула расчета стоимости объекта оценки:

$$C = C_v * (100\% - И_{\text{сов}})$$

где,

C_v – стоимость воспроизводства или стоимость замещения объекта оценки;

$I_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки, в процентах.

§ 5. Согласование результатов оценки

81. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии с НСО №6 «Подходы и методы оценки» и методике к порядку согласования результатов оценки Национального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (НСО №6).

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Методике оценки
стоимости машин и оборудования

АКТ

осмотра технического состояния объекта оценки

(образец)

город _____

«___» _____ 20__ год

Состав Комиссии:

1. _____

2. _____

...

При участии:

1. _____

2. _____

...

Наименование объекта оценки (указывается в соответствии с технической документацией; если имя в технической документации отличается от имени в бухгалтерских документах, последнее обозначается через дробь): _____

Модель (модель с указанием
производителя): _____

Местоположение (текущее): _____

Инвентарный номер: _____

Балансовая стоимость: _____

Остаточная стоимость: _____

Год производства: _____

Дата ввода в эксплуатацию: _____

Классификация: производство / непроизводство.

Права: в собственности / владении / пользовании.

Назначение (основное): _____

Срок службы: нормативный _____

Остаток

Последний ремонт:

капитальный (вид и объем

работ) _____

текущий (вид и объем работ) _____

Физическое состояние объекта оценки:

Материалы и оборудование, использованные при
осмотре: _____

Особые комментарии от тех, кто принимал участие при осмотре:

Документы, прилагаемые к акту: _____

Подписи тех, кто принимал участие при осмотре:

1.	2.
	3.
	4.
	5.

Примечание: акт о техническом состоянии объекта оценки является типовым и может быть дополнен необходимыми рамками и колонками, другой необходимой информацией.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Методике оценки стоимости машин и
оборудования

ШКАЛА

экспертных оценок физического состояния машин и оборудования

Состояние	Описание технического состояния	Остаток срока службы, в процентах	Износ, в процентах
Новый	Новый, но не зарегистрированное властями, в отличном состоянии, в предпродажный период, признаков использования нет.	100 95	0 5
Очень хороший	Практически новый, в течение гарантийного срока использования, объем технического обслуживания указан, и нет необходимости в ремонте или замене какой-либо части.	90 85	10 15
Хороший	В период после гарантийного срока использования указывается объем технического обслуживания, нет необходимости в текущем ремонте или замене какой-либо детали. После капитального ремонта.	80 75 70 65	20 25 30 35
Удовлетворительный	Ранее использованный, объем технического обслуживания уточняется, есть необходимость в текущем ремонте или замене некоторых деталей, есть некоторые повреждения лакового покрытия.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Условно-пригодный	Ранее использованные блоки пригодны для последующего использования после текущего ремонта, после ремонта (замены) кузова (кабины).	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительный	Ранее использованные цифровые блоки (двигатель, кузов, рамы) требуют идеального ремонта или замены, полной покраски.	15 10	85 90
Непригодный или лом	Необходим ремонт, который уже используется, если его производительность превышает экономическую целесообразность; отсутствие технических возможностей для этого; не годный к употреблению и неремонтопригодный.	2,5 0	97,5 100

ПРИЛОЖЕНИЕ №9
к Единому национальному стандарту оценки
Республики Узбекистан

МЕТОДИКА

к Национальному стандарту оценки «Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации» (НСО №14)

Настоящая Методика определяет порядок применения НСО №14 «Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации».

Глава 1. Общие положения

1. Данная Методика устанавливает минимальные методы, необходимые для оценки стоимости государственного жилищного фонда (далее – «объект оценки») в соответствии с ЕНСО.

2. Определение задания на оценку осуществляется в соответствии с требованиями НСО №2.

Глава 2. Сбор и анализ информации

3. При сборе, изучении и анализе информации, а также идентификации объекта оценки, оценщик должен руководствоваться требованиями НСО №3.

4. При идентификации объекта оценки определяется соответствие качественных и количественных характеристик объекта оценки, исходя из его фактического состояния данным, указанным в документах, предоставленным заказчиком и / или уполномоченным им лицом, и оценщиком заполняется Техническая характеристика жилых и подсобных помещений квартиры (дома) согласно приложению №1 к настоящей Методике.

Изучается соответствие имущественных прав на объект оценки документам, подтверждающим право на имущество. При необходимости по запросу оценщика лицом, предоставившим документы, оформляются уточнения (пояснения) к соответствующим документам в виде дополнительных справок. Вся проделанная оценщиком работа по идентификации объекта оценки отражается в отчете об оценке.

5. Заказчиком также должны быть представлены следующие документы:

ордер на жилое помещение, который является основанием для вселения;

справка выдаваемая балансодержателем, об объекте оценки, включая сведения о годе постройки дома, зональности расположения дома, его первоначальной балансовой стоимости (с указанием о проводимой переоценки), накопленной амортизации, остаточной балансовой стоимости, данных об общей площади дома с выделением площадей нежилых помещений;

копия кадастровых документов объекта оценки, с обязательным указанием зональности

расположения дома и данными о проведенной перепланировке квартиры.

Глава 3. Применение метода оценки

6. При оценке стоимости объекта оценки в целях приватизации используется исключительно метод определения остаточной балансовой стоимости.

7. Оценка стоимости объекта оценки в целях приватизации осуществляется в следующем порядке:

а) по бухгалтерским данным балансодержателя определяется первоначальная стоимость жилого дома, первоначальная стоимость нежилых помещений, входящих в состав жилого дома (при наличии), а также накопленная амортизация;

б) по кадастровым документам определяется площадь жилого дома и нежилых помещений, входящих в состав жилого дома (при наличии);

в) рассчитывается стоимость 1 м² жилого помещения, как отношение остаточной балансовой стоимости жилого дома к суммарной общей площади всех квартир дома. В случае наличия в жилом доме нежилых помещений, их стоимость и общая площадь исключаются из расчета, и рассчитывается по формуле:

$$\Pi = \frac{(Сб - С_{нп}) - \frac{Q \times (Сб - С_{нп})}{100}}{(F_{общ} - F_{нп})}$$

где,

Π – остаточная балансовая стоимость 1 м² общей площади;

Сб – балансовая стоимость дома;

С_{нп} – балансовая стоимость нежилых помещений;

Q – накопленная норма амортизации;

F_{общ} – общая площадь жилого дома;

F_{нп} – площадь нежилых помещений.

г) рассчитывается стоимость оцениваемого жилого помещения путем умножения остаточной балансовой стоимости 1 м² на общую площадь квартиры, с использованием следующей формулы:

$$\Pi\phi = \Pi * F_{кв}$$

где,

Πφ – остаточная балансовая стоимость оцениваемого жилого помещения;

Π – остаточная балансовая стоимость 1 м² общей площади;

F_{кв} – общая площадь квартиры.

8. В случае если накопленная амортизация составила 90 (девяносто) процентов и более, то в

качестве остаточной балансовой стоимости принимается 10 (десять) процентов от первоначальной стоимости.

9. Оценщиком рассчитывается коэффициент потребительских качеств жилого помещения путем суммирования коэффициентов потребительских качеств, приведенных в приложении №2 к настоящей Методике.

10. В отчете об оценке оценщик должен указать остаточную балансовую стоимость и суммарный коэффициент потребительских качеств объекта оценки.

11. В случаях, когда оценщик не имеет возможности частично или полностью соблюдать требования НСО № 14, оценщик должен их обосновать в отчете об оценке.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Методике оценки стоимости
государственного жилищного фонда в целях
приватизации

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА жилых и подсобных помещений квартиры (дома) по адресу:		
(заполняется на основании данных службы землеустройства, регистрации и кадастра недвижимости и данных балансодержателя)		
1.1. Жилые и подсобные помещения квартиры расположены на __этаже и представляют собой отдельную (общую) квартиру (торцевая не торцевая указать), состоящую из:		
а) жилых комнат, площадью		
№ 1		КВ. М
№ 2		КВ. М
№ 3		КВ. М
№ 4		КВ. М
Жилая площадь всей квартиры		КВ. М
б) кухни (общей площадью)		КВ. М
в) ванной комнаты		КВ. М
г) туалета		КВ. М
д) коридора		КВ. М
е) встроенных шкафов		КВ. М
ж) балконов		КВ. М
з) лоджий		КВ. М
Нежилая площадь		КВ. М
Общая площадь квартиры		КВ. М
1.2. Высота помещений		М
1.3. Стоимость квартиры / дома по балансу		сум
1.4. Остаточная балансовая стоимость		сум
2. Общие сведения по дому:		
Серия проекта		
Материал наружных стен		
Материал перекрытия		
Количество этажей		
Оборудован, в том числе:		
- водопроводом		
- канализацией		
- отоплением		
- телефонной связью		
- электроосвещением		
- мусоропроводом		
- лифтами		
Составил _____		
Согласовано: _____		
Балансодержатель _____		
Квартиросъемщик _____		

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Методике оценки стоимости
государственного жилищного фонда в целях
приватизации

РАСЧЕТ коэффициентов потребительских качеств жилья

I. Коэффициент территориального размещения			
К1д. Расположение дома по зонам жилой застройки			
Зоны	Ежегодно утверждаемые ставки земельного налога, взимаемых с граждан за предоставленные им земельные участки для индивидуального жилищного строительства	Удельная доля для каждой зоны	
1 зона			
2 зона			
3 зона			
4 зона			
..... зона			
..... зона			
..... зона			
К1д. рассчитывается исходя из базы ежегодно утверждаемых ставок земельного налога, взимаемого с граждан за предоставленные им земельные участки для индивидуального жилищного строительства. Расчет коэффициента производится путем присвоения удельных долей для каждой зоны, т. е. суммируются ставки налога по всем зонам, и выводится удельная доля для каждой зоны. Полученные удельные доли будут являться показателем территориального размещения для каждой зоны жилой застройки. <i>Примечание: коэффициент расположения дома по зонам жилой застройки пересчитывается ежегодно исходя из утвержденных ставок земельного налога, взимаемого с граждан за предоставленные им земельные участки для индивидуального жилищного строительства.</i>			
Показатели	Характеристика	Изменение стоимости (в процентах)	
		увеличение	уменьшение
К2д. Расположение дома внутри квартала	Снижен уровень шума, улучшение микроклимата.	6.0	
К3д. Расположение дома на магистральных улицах	Шум от движения транспорта, загазованность (для жилых домов, выходящих основным фасадом на красную линию (магистральных улиц)		6.0
К4д. Расположение дома в 500 м от остановки общественного транспорта	Удобство в пользовании общественным транспортом	6.0	
К5д. Расположение дома в 500 м от пунктов торговли и бытового обслуживания	Удобство в приобретении товаров и бытовых услуг	6.0	
К6д. Расположение дома вблизи крупных промышленных объектов, в зоне отчуждения аэродромов железных дорог	Загазованность атмосферы вредными выбросами, полетов самолетов и движение железнодорожных составов		10.0
II. К7д. Потребительские свойства дома			
Отсутствие лифта в домах, имеющих более 5-ти этажей			3
Дом галерейного типа			1
Дом типа семейного общежития			

Наличие действующего мусоропровода		2	
Конструктивные характеристики стен дома			
дерево			10
кирпич		10	
III. Показатели качества квартир			
К1к. Расположение квартир на последнем этаже дома	Неравномерность температуры внутри помещения по временам года	Расчет процентов, влияющих на показатель качества приведены ниже	
К2к. Отсутствие в квартирах централизованного теплоснабжения	Неудобство с водонагревом и обогревом помещений		5.0
К3к. Совмещенность санузлов (ванна и туалет в одном помещении)			3
К4к. Площадь кухни более 7 м ²		4 и прибавляется по 0,2 при каждом увеличении на 3 м ²	
К5к. Расположение квартир в торцах для крупнопанельных домов	Недостаточный температурно-влажностный режим в помещениях		4.0

IV. Коэффициенты потребительских свойств квартиры в зависимости от этажей (в процентах)

1. Для квартир до 4 этажа:

K1 – (+3) – для 1 и (–3) для последнего этажа;

K2 – 0 – для всех промежуточных этажей.

2. Этаж (дом 5-этажный):

K1 – (+3) – для квартир 1, 2, 3 этажей и (–3) для 5-го этажа;

K2 – 0 – для квартир 4-го этажа.

3. Этаж (дом 9-этажный):

K1 – (+3) – для квартир с 1 по 4 этажи, и (–3) для 9-го этажа;

K2 – 0 – для квартир 7, 8-го этажей;

K3 – (+1) – для квартир 5, 6-го этажей.

4. Этаж (дом 12-этажный):

K1 – (+3) – для квартир с 1 по 4 этажи, и (–3) для 12-го этажа;

K2 – (–2) – для квартир с 9 по 11 этажи;

K3 – 0 – для квартир 7, 8-го этажей;

K4 – (+1) – для квартир 5, 6-го этажей.

5. Этаж (дом 16-этажный):

K1 – (+3) – для квартир с 1 по 5 этажи, и (–3) для 16-го этажа;

K2 – (–2) – для квартир с 12 по 15 этажи;

K3 – 0 – для квартир с 9 по 11 этажей;

K4 – (+1) – для квартир с 6 по 8 этажи.

6. Высота помещений:

K1 – (–4) – для квартир высотой менее 2,5 м;

K2 – 0 – для квартир высотой от 2,5 до 2,7 м;

K3 – (+2) – для квартир высотой от 2,7 до 3 м;

K4 – (+5) – для квартир высотой более 3 м.