

ЕДИНЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И СТРУКТУРА ЕДИНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Единый национальный стандарт оценки разработан 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 и 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», принципами международных стандартов оценки и определяет нормативное регулирование оценочной деятельности, а также устанавливает требования к порядку проведения оценки и экспертизы оценки в Республике Узбекистан.

2. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

3. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

4. Единый национальный стандарт оценки (далее - ЕНСО) включает в себя общие стандарты оценки, специальные стандарты

оценки и методики к ним, являющиеся неотъемлемой частью ЕНСО и устанавливающие минимальные методы, необходимые для оценки стоимости конкретных объектов оценки.

Глава 2. Общие стандарты оценки

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

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

НСО №1 «Принципы оценочной деятельности, термины и определения»;

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».

Глава 3. Специальные стандарты оценки

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

8. 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»;

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

НСО № 13 «Оценка стоимости машин и оборудования»;

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

НСО № 15 «Оценка стоимости транспортных средств».

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

Глава 1. Общие положения

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

10. Основные принципы, термины и определения, используемые в НСО № 1 должны применяться при определении видов стоимости, идентификации объекта оценки, выборе подходов и методов оценки, составлении отчета об оценке, а также при проведении оценки стоимости имущества любых форм собственности.

Глава 2. Основные термины и определения

11. Для целей настоящего ЕНСО используются следующие термины и определения:

объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством установлена возможность их нахождения в гражданском обороте;

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

оценочная организация – юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность в соответствии с требованиями Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности»;

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

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;

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

эксперт-оценщик – оценщик, имеющий соответствующую категорию, который проводит экспертизу достоверности отчета об оценке, составленного другим оценщиком, и даёт объективное заключения о достоверности отчета об оценке без проведения повторной оценки объекта оценки и суждения о её стоимости;

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;

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);

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;

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;

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

подход к оценке – совокупность методов оценки объекта оценки, объединенных общей методологией;

метод оценки объекта оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;

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

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

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

исполнитель экспертизы – оценочная организация, имеющая оценщика соответствующей категории, состоящая в одном из профессиональных общественных объединений оценочных организаций и привлекаемая для проведения экспертизы на основании договора;

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;

полевая экспертиза – экспертиза, включающая в себя аналитическую экспертизу, а также обследование оцениваемого имущества с выездом на объект оценки и, при необходимости,

обследование сопоставимых объектов имущества для подтверждения данных, представленных в отчете об оценке;

согласование результатов – процесс анализа и согласования различных стоимостных показателей, полученных с применением разных подходов и методов;

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

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», «обязательств или группы обязательств», а также «группы активов и обязательств»;

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

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

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

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

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

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

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

терминальная стоимость (terminal value) – при расчетах методами доходного подхода - стоимость актива в терминальный год, или в следующий за прогнозным периодом;

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) 12 месяцев;

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

чистые активы – разница между совокупными активами и совокупных обязательствами;

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

интеллектуальная собственность – исключительное право физического или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров, работ и услуг;

нематериальные активы – это активы, которые проявляют себя своими экономическими свойствами и не имея физической сущности, предоставляют права и/или экономические выгоды своему правообладателю;

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;

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;

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

стоимость воспроизводства – 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);

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);

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

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

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

приватизация государственного жилищного фонда – продажа гражданам в собственность на добровольной основе занимаемых ими или вновь построенных квартир, домов (части домов) государственного жилищного фонда;

государственный жилищный фонд – жилищный фонд местных органов государственной власти и жилищный фонд,

находящийся в полном хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных органов, предприятий, учреждений и организаций;

квартира – структурно-обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении;

жилое помещение – помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве специализированных домов (общежития, дома-интернаты для лиц с инвалидностью, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения);

индивидуальный жилой дом (жилой дом) – одно или несколько жилых строений (жилых помещений) с относящимися к ним подсобно-хозяйственными строениями и дворовыми сооружениями, расположенными на одном земельном участке, предназначенные для постоянного проживания, отдыха и ведения личного хозяйства;

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

должен – указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в ЕНСО;

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;

может (не обязательный) – указывает на действия, которые не являются обязательным. В данном случае реализуется

профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Глава 3. Принципы ЕНСО

12. 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 в соответствии с требованиями национальных стандартов оценки (НСО) данного ЕНСО.

принцип применения стандарта при проведении оценки активов и / или обязательств – настоящий ЕНСО применяется 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, согласно которой оценщику необходимо выполнять требования законодательства, отличающиеся от требований настоящего ЕНСО. В данном случае считается, что оценка проведена согласно настоящему ЕНСО. При этом, не допускаются иные отступления от требований настоящего ЕНСО.

Глава 4. Принципы оценки

13. 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:

основные принципы оценки;

принципы оценки, связанные с рыночной средой;

принципы оценки, связанные с представлением собственника об объекте оценки;

принципы оценки, связанные с характером использования объекта оценки.

14. Основные принципы оценки:

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

компетенция – на момент представления оценки 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 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 предполагаемого пользователя (пользователей) результатов оценки, в соответствии с заданием на оценку (при наличии);

объем работ – оценщики должны установить и выполнить соответствующий заданию на оценку объем работ, выполнение которого приведет к достоверной оценке и при необходимости раскрыть его;

идентификация объекта оценки – оценщики должны четко определить, что именно оценивается;

данные – оценщики должны использовать соответствующую информацию и исходные данные таким образом, чтобы обеспечить достоверную оценку;

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

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

хранение и ведение учета – оценщики должны обеспечивать хранение отчета об оценке (бумажном или электронном виде) с даты его составления, в течении всего периода хранения, определенного законодательством для аналогичных документов, а также вести их реестр;

15. Принципы, связанные с рыночной средой, включают:

а) **принцип спроса и предложения** – стоимость объекта оценки складывается в результате взаимодействия 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** – принцип оценки, который заключается в том, что максимальная стоимость 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.

16. 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.

17. 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. Наиболее эффективное использование является основополагающим и является неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости объекта оценки;

б) **принцип вклада** – принцип оценки, который утверждает, что любые дополнительные элементы и улучшения оправданы тогда, когда получаемый при этом прирост стоимости объекта оценки превышает затраты на приобретение и осуществление таких элементов и улучшений;

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 физические элементы объектов оценки и имущественные права на них следует разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

РАЗДЕЛ III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (НСО № 2)

Глава 1. Общие положения

18. Национальный стандарт оценки «Задание на оценку» (далее – НСО № 2) устанавливает общие требования к заданию на оценку.

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

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

19. В задании на оценку необходимо указать характер и объем исходной информации, которую заказчик должен предоставить оценщику и имеющиеся ограничения (при наличии) на её использование.

20. 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;
- назначение оценки;
- дата оценки;
- вид определяемой стоимости;
- 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).

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

21. Оценщик должен обсудить задание на оценку с заказчиком до момента завершения оценки, включая обсуждение следующих пунктов:

а) сведения об оценочной организации. Если оценочная организация имеет отношение или причастность к оцениваемому объекту оценки или другим аспектам задания на оценку или при наличии любых других факторов, которые могут ограничить 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 четко указать.

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 других предполагаемых потребителях (если имеются). Подтверждение наличия любых предполагаемых потребителей отчета об оценке, имеет значение для гарантирования соответствия содержания и формата отчета 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 применяемый 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 определён заказчиком, оценщик должен указать данный вид стоимости и дать соответствующее 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 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;

о) обязательное проведение оценки в соответствии с ЕНСО и отступления. Оценщик обязан проводить оценку в соответствии с

требованиями ЕНСО, при этом любые отступления от ЕНСО должны быть им обоснованы.

22. Задания на оценку оформляется в виде приложения к договору об оценке, которое считается его неотъемлемой частью и подписывается уполномоченными лицами оценочной организации и заказчика до начала процесса оценки.

Договор, заключаемый между оценочной организацией и заказчиком, или в случаях, предусмотренных законодательством, - определение суда является основанием для проведения оценки объекта оценки.

В случае если, на момент начала оценки невозможно определить точный объем работ по оценке, оценочная организация заключает договор с заказчиком, при этом внесение изменений и дополнений в задание на оценку будет оформлено с заказчиком после определения уточнённого объема работ.

23. Договорные отношения между оценочной организацией и государственным заказчиком регулируется законодательством Республики Узбекистан о государственных закупках и договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов, и должны соответствовать требованиям НСО №2.

Глава 2. Внесение изменений в задание на оценку

24. В случае невозможности решения отдельных вопросов, указанных в пункте 21 настоящего ЕНСО до начала выполнения работ указанных в задании на оценку, а также в случае появления дополнительной информации, вследствие чего появляется необходимость внесения изменений в ходе выполнения задания, либо в иных ситуациях, которые требуют проведения изучения, допускается внесение изменений в задание на оценку в течение всего периода проведения оценки.

25. О любых изменениях, возникших после начала выполнения работ по оценке (изменении объемов работ, изменениях, касающиеся вопросов, указанных в пункте 21 настоящего 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

26. 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.

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

28. 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.

29. Для подготовки обоснованной оценки оценщик должен собрать необходимое количество данных путём осмотра (идентификации) объекта оценки, составления запросов, а также проведения анализа и расчетов.

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

Информация представленная оценщику должна быть изучена и подтверждена.

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

31. 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.

32. Если во время выполнения задания на оценку оценщику станет известно, что результаты проводимых исследований, включенных в задание на оценку, не могут обеспечить достоверность оценки, либо при отсутствии возможности использования информации, предоставленной третьими лицами, либо ее недостоверности, оценщик обязан отказаться от продолжения выполнения задания на оценку.

Глава 2. Материалы по оценке стоимости

33. Оценщик обязан сохранять все материалы, полученные в процессе оценки, с помощью которых была получена итоговая стоимость, в течении всего периода хранения 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.

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

Глава 3. Условия отступления от ЕНСО

35. В соответствии с принципами настоящего ЕНСО, в случае, когда требуется соблюдать требования законодательства, отличающиеся от некоторых требований ЕНСО, оценщик должен соблюдать требования законодательства.

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

36. Оценочные организации могут соблюдать установленные во внутренних документах процедуры проведения изучения,

анализа и сбора информации при проведении оценки, если они не противоречат настоящему ЕНСО и законодательству об оценочной деятельности.

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

Глава 1. Общие положения

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

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

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

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

40. 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 бизнеса и недвижимости отчет об оценке признаётся действительным в течение шести месяцев с даты составления отчета.

При оценке стоимости нематериальных активов, транспортных средств, машин и оборудования, товарно-материальных запасов, а также прочих активов и обязательств, отчет об оценке признаётся действительным в течение двенадцати месяцев с даты составления отчета.

41. 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 включать информацию о любых важных и/или специальных допущениях, наличии

неопределенностей или ограничительных условий, напрямую влияющих на оценку.

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

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

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

Отчет об оценке должен позволять проводить его анализ в соответствии с требованиями ЕНСО оценщиком, не участвовавшим в определении стоимости объекта оценки и составлении отчёта об оценке.

44. 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

45. 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 и основания для их использования;

перечень материалов, использованных при проведении оценки объекта оценки, с указанием ссылки на соответствующие источники;

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.

46. В процессе оценки использованная информация должна быть раскрыта, исключение составляют сведения конфиденциального характера.

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.

47. 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.

48. 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 и определении стоимости объекта оценки.

РАЗДЕЛ VI. ВИДЫ СТОИМОСТИ (НСО № 5)

Глава 1. Общие положения

49. Национальный стандарт оценки «Виды стоимости» (далее – НСО № 5) устанавливает виды стоимости, их определения и интерпретацию, и должен применяться при решении вопроса о виде стоимости объекта оценки, которую предстоит определить.

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

Глава 2. Виды стоимости

51. 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.

52. При проведении оценки применяются различные виды стоимости, для которых присущи следующие общие элементы:

- предполагаемая сделка;
- предполагаемая дата сделки;
- предполагаемые стороны сделки.

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

- гипотетическая сделка;
- фактическая сделка;
- сделка по приобретению (инвестированию);
- сделка по продаже (выход из объекта инвестирования);
- сделка, осуществляемая на определенном или гипотетическом рынке по заранее заданным характеристикам.

54. Предполагаемая дата 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.

55. 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.

56. Для соблюдения требований ЕНСО оценщик обязан выбрать вид стоимости, соответствующий условиям и целям задания на оценку и соблюдать все требования, определенные в соответствии с выбранным видом стоимости.

От выбранного вида стоимости зависят выбор подходов и методов оценки, исходных данных и допущений.

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

58. Выбор вида стоимости зависит от исходных данных, необходимых для оценки, особенностей объекта оценки, целей оценки, а также прочих требований, отраженных в задании на оценку.

59. В рамках ЕНСО определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- рыночная арендная плата;
- стоимость объекта залога;
- 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.

60. 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 каждой из сторон в результате совершения сделки.

61. Оценщик несет ответственность за правильное понимание понятий и терминов, связанных с видами стоимости.

Глава 3. Рыночная стоимость

§ 1. Рыночная стоимость

62. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается **наиболее вероятная цена на дату оценки, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (заинтересованный покупатель и продавец) действуют в своих интересах разумно и без принуждения, располагая всей необходимой информацией (маркетинг), а на величине цены коммерческой 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.

63. 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 дату оценки...»** выражает требование, чтобы стоимость была привязана к конкретной дате. В силу того, что рыночные условия могут меняться, предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности для другого времени. Результат оценки стоимости объекта оценки отражает состояние и условия рынка на дату оценки, а не на какую-либо иную дату;

в) **«...может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции...»** указывает на то обстоятельство, что стоимость объекта оценки является предполагаемой расчетной величиной в условиях конкуренции, а не predetermined заранее или фактически оговорённой 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;

г) **«...заинтересованный покупатель...»** относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Продавец актива также входит в число тех, кто составляет этот «рынок»;

д) **«...заинтересованный продавец...»** – относится к тому, у кого есть мотивы продать, но ничто его к этому не принуждает. Мотивом заинтересованного продавца является продажа актива на рыночных условиях по разумной на открытом рынке цене после проведения надлежащего маркетинга.

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

ж) **«...маркетинг...»** означает, что актив должен быть выставлен на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением рыночной стоимости. Должен быть выбран такой способ продажи, который может обеспечить самую реальную цену на рынке, которую может использовать продавец. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей.

з) **«...стороны 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.

и) **«...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.

64. Рыночная стоимость предполагает установления цены на открытом конкурентном рынке и состоящем из покупателей и продавцов.

65. Рыночная стоимость актива отражает его наиболее эффективное использование. При этом, такое его использование

должно быть физически возможным, юридически допустимым и финансово реализуемым.

66. Характер и источники исходных данных оценки должны соответствовать виду стоимости, а вид стоимости, в свою очередь, должен исходить из цели оценки.

67. 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 суждения оценщика.

68. 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

69. 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.

70. 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.

71. 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).

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

§ 3. Стоимость объекта залога

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

74. 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

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

76. 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, как правило, необходимо игнорировать все преимущества или отрицательные

свойства, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

Справедливая стоимость является более широким понятием, чем рыночная стоимость.

§ 2. Инвестиционная стоимость

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

78. 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.

79. 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

80. 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).

81. 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.

82. 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

83. 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.

84. 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

85. 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

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

§ 7. Остаточная стоимость замещения

87. 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

88. Понятие остаточной стоимости воспроизводства означает сумму затрат, требуемого на создание 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

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

§ 10. Страховая стоимость

90. 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

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

92. При этом, в задании на оценку и в отчете об оценке должно быть указано для какого вида налога определяется данная стоимость.

93. 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.

§ 12. Предпосылки оценки (предполагаемое использование)

94. В предпосылках оценки или 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. При этом, общими предпосылками оценки являются:

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

95. 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.

Как правило, с точки зрения предпосылки «наиболее эффективное использование», под активом понимается объект недвижимости.

96. 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.

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

98. 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.

99. Термин «вынужденная продажа» часто 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 также 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.

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

Также 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.

101. Предпосылка вынужденной продажи, как правило, 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.

102. 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.

103. Как правило, подтвержденные сделки «вынужденных продаж» не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость.

Вместе с тем, у оценщика могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была действительно «вынужденной продажей».

§ 13. Специфические факторы для отдельных экономических субъектов

104. При определении рыночной стоимости из исходных данных исключаются факторы некоторых видов стоимости отличной от рыночной, свойственные только определенному покупателю или продавцу и не применяемые к другим участникам.

105. 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. Допущения и специальные допущения

106. Наряду с указанием вида стоимости часто бывает необходимо указать допущения или несколько допущений, чтобы уточнить состояние актива в гипотетической сделке или обстоятельства, при которых предполагается обмен актива. Такие допущения могут оказать значительное влияние на стоимость.

107. Соответствующие виды допущений обычно 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).

108. 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, помимо прочего, 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.

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

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

Их 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, помимо прочего, 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.

110. 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

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

112. Оценщики несут ответственность за толкование и применение настоящего стандарта и за выбор соответствующих подходов и методов для каждого вида оценки (обязательная или инициативная/добровольная).

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

Основными подходами к оценке являются:

сравнительный подход;

доходный подход;

затратный подход.

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

114. При оценке объекта оценки основной целью выбора подхода и методов 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.

115. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

116. Если оценщик уверен, что один подход и метод является достаточным для обеспечения точности и надежности выполнения условий задания на оценку, то нет необходимости использовать более одного подхода и метода оценки. Тем не менее, в случае наличия рыночных исходных данных, в объеме, недостаточном для применения одного подхода и метода, то, в целях определения достоверной рыночной стоимости объекта оценки, оценщику следует рассмотреть возможность использования нескольких подходов и методов.

Применение в процессе оценки подходов и методов оценки должно быть обосновано оценщиком. Если используется более одного подхода и метода оценки или более одного метода в рамках одного подхода, вывод об оценке, полученный с использованием таких подходов и/или методов должен быть обоснован, а процесс анализа оценки и их окончательный результат должны быть описаны в отчете об оценке.

117. 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, как правило, нецелесообразно просто (арифметически) измерять (согласовывать) две и более расходящихся показателя стоимости.

В таких случаях оценщику следует учесть требования абзаца второго пункта 116 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

118. 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.

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

120. 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 критерии не удовлетворяются, применять сравнительный подход и присваивать ему значительный вес возможно также при наличии следующих дополнительных 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 (т.е. 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.

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

122. 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 такого сравнительного анализа.

Внесение таких 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.

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

Объект сравнения должен иметь не только функциональное, но и классификационное сходство с оцениваемым объектом, то есть оцениваемый объект и объект сравнения должны принадлежать к одной и той же классификационной группе с точки зрения функции и значений ценообразующих параметров.

124. 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.

125. 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).

126. 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».

127. Если недавно фактически было совершено лишь небольшое количество сделок, оценщик может принять во внимание цены предложения в отношении идентичных или аналогичных объектов. Это допустимо при условии, что уместность соответствующей информации будет однозначно установлена, тщательно проанализирована и подтверждена документально.

Цены предложения не следует использовать в качестве единственного источника информации при определении показателя стоимости, но можно считать приемлемым при применении совместно с другими методами.

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 течении которого она находилась на рынке.

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

128. 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. Наиболее распространенными из них являются:

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 (далее – 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.

129. Важными этапами при использовании метода сопоставимых сделок являются:

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;

внесение необходимых корректировок, если таковые потребуются, 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.

130. Оценщику следует подбирать сопоставимые сделки с учетом следующего:

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;

сделки совершались на строго коммерческой основе с участием не связанных между собой сторон;

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).

131. Оценщику следует проанализировать и скорректировать любые существенные различия между сопоставимыми сделками и оцениваемым объектом. 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 (например, правовая форма владения, доля владения в процентном выражении);

цены предложений сопоставимых объектов и цены совершенных сделок.

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

Метод рынка капитала похож на метод сопоставимых сделок, при этом, следует учитывать, что некоторые различия зависят от сопоставимых активов, которые торгуются 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;

такая информация о сопоставимых активах имеется в открытом доступе;

общедоступная информация подготовлена с учетом стандартов бухгалтерского учета.

133. Метод рынка капитала может использоваться только тогда, когда оцениваемый актив очень похож на объект-аналог, обращающийся на открытом рынке, что обеспечивает правомерное сравнение.

134. Ключевые этапы применения метода рынка капитала:

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).

135. 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 (например, 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.

136. 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.

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

138. Скидку на ограниченную ликвидность (DLOM – Discount for Lack of Marketability) следует применять в том случае, когда считается, что сопоставимые аналоги имеют более высокую рыночную ликвидность в сравнении с рассматриваемым активом.

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

139. Премии (надбавки) за контроль (также известные как 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

рассматриваемым активом в том, что касается способности принимать решения и вносить изменения в деятельность объекта или предприятия в результате осуществления контроля.

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

Тем не менее, готовность участников заплатить премию за контроль или сделать скидки за отсутствие контроля будет, как правило, служить показателем того, действительно ли возможность осуществлять контроль увеличит экономические выгоды для владельца данного актива.

Премия за контроль или скидки за отсутствие контроля обычно 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.

140. Блокировочными скидками иногда 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 (т. е. продавать относительно небольшую часть ценных бумаг, представляющую собой обычный объем торгов в день).

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

§ 2. Доходный подход

141. 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.

142. Доходный подход следует применять и придавать ему значительный вес при наличии следующих обстоятельств:

возможность актива приносить доход является, важнейшим фактором, который влияет на его стоимость;

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

Для ситуаций, когда не удовлетворяются указанные критерии, оценщику следует также рассмотреть возможность применения любых других подходов.

Это необходимо для подкрепления показателя стоимости, полученного при использовании доходного подхода путём присвоения результату доходного подхода значительного веса. Например:

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 (например, миноритарный владелец может иметь доступ к исторической финансовой отчетности, но не к прогнозам / бюджетам);

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

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

144. 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 прогнозный и постпрогнозный периоды;

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

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

146. 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.

147. Основными этапами применения метода ДДП являются:

выбор наиболее подходящего типа денежного потока с учетом особенностей оцениваемого объекта и его оценки (т. е. 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 конкретного 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 прогнозируемому денежному потоку, учитывая, при необходимости, и терминальную стоимость.

148. 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 особенно 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.

149. 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.

150. 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.

151. 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.

152. Как правило, прогнозируемый денежный поток отражает:

указанные и согласованные денежные потоки;

денежные потоки с высокой вероятностью;

ожидаемый денежный поток, взвешенный с учетом вероятности;

несколько вариантов возможных будущих денежных потоков.

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

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

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

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

156. 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;

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

157. 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 утилизации.

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

159. 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.

160. 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 обычно 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».

161. 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.

162. 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 обычно применяемых методов анализа относятся:

внутренняя норма доходности (IRR - Internal Rate of Return);

средневзвешенная норма доходности (WARA - Weighted Average Rate of Return).

163. 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).

164. 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.

165. 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.

166. Метод капитализации дохода используется, когда денежные потоки постоянны и предсказуемы. 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.

167. 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.

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

§ 3. Затратный подход

169. 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).

170. 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.

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

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.

172. Стоимость частично завершенного 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.

173. 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.

174. Основные этапы использования метода затрат замещения:

расчет всех затрат, которые бы понес типичный 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.

175. 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.

176. 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.

177. 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 устареванием оцениваемого актива;

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

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

179. 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.

180. 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 некоторые 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.

181. Поправки, связанные с совокупным износом, как правило, 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.

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

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

183. 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.

184. 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.

185. 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.

186. 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

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

188. Согласование результатов оценки означает определение конечной стоимости объекта оценки путем измерения и сравнения

результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке.

189. Согласование результатов оценки, как правило, 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 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 подхода (ов) отражать, как правило, мотивацию покупателей и продавцов объектов, аналогичных объекту оценки.

190. Согласование результатов оценки осуществляется одним из следующих методов:

Метод логического согласования. В этом случае оценщик выбирает сравнительные измерения с учетом всех важных параметров и 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;

Математический метод измерения. Несколько критериев используются для определения сравнительных измерений результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке, а преимущества или недостатки, используемого метода расчета, характеризуются с учетом характеристик оценки конкретного объекта.

191. 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

192. «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.

193. 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.

Глава 2. Требования к внутренним правилам

194. Под внутренними правилами понимаются утвержденные оценочной организацией и обязательные к применению 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 Республики Узбекистан об оценочной деятельности.

195. 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.

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

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

Глава 3. Внутренние правила и их содержание

198. По своему назначению, 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.

199. 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 оценщика, утверждаемый профессиональным общественным объединением оценочных организаций;

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

другие правила.

200. 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.

201. 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.

202. Специальные правила включают правила в области методологии проведения оценки по различным объектам оценки, не предусмотренным в ЕНСО. В них могут быть включены правила, отражающие специфические аспекты проведения оценки отдельных видов объектов оценки (к примеру драгоценных

металлов, ювелирных изделий, мелких украшения и другие).

203. 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.

204. 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.

205. 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.

206. Примерный порядок и форма подготовки внутренних правил приведены в приложениях №__ и №__ к ЕНСО.

Глава 4. Организация внутреннего контроля за соблюдением требований внутренних правил

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

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

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

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

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

212. 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.

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

РАЗДЕЛ IX. ЭКСПЕРТИЗА ДОСТОВЕРНОСТИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (НСО № 8)

§1. Общие положения

214. Национальный стандарт оценки «Экспертиза достоверности отчета об оценке» (далее - НСО №8) определяет порядок организации работ по проведению экспертизы достоверности отчетов об оценке.

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

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

217. 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 оценке 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.

218. 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.

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

220. Экспертиза отчетов об оценке может осуществляться только 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.

В иных случаях, экспертиза отчетов об оценке не допускается.

221. 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.

222. 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. Допускается заверение копий отчетов об оценке 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.

§2. Основание для проведения экспертизы

223. Основанием для проведения экспертизы является договор между исполнителем экспертизы (далее – исполнитель) и заказчиком экспертизы (потребителем оценочных услуг), в котором должен быть указан вид проводимой экспертизы.

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

§3. Права и обязанности заказчика экспертизы

225. 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.

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

226. Заказчик экспертизы обязан:

представлять на экспертизу материалы, обеспечивающие полноту проведения экспертизы и нести ответственность за достоверность этих материалов;

оплачивать проведение экспертизы в порядке, предусмотренном договором.

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

§4. Права и обязанности исполнителя

227. 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 обеспечил предоставления необходимой информации для проведения экспертизы либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

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

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

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

228. 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 течении 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.

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

229. 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 теории, правила и процедуры оценки.

§5. Требования к проведению экспертизы

230. Экспертиза проводится в виде аналитической или полевой экспертизы.

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

- соответствие отчета об оценке требованиям Закона «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 типичных 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 необходимых 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.

232. При полевой экспертизе исполнитель проводит экспертизу в соответствии с требованиями пункта 231 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.

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

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

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

отчет не соответствует требованиям договора на проведение оценки;

цель оценки не отражает будущее использование результатов оценки;

оценщиком неправомерно определен вид стоимости оцениваемого имущества;

не представляется возможным квалифицировать отчет в качестве документа, содержащего сведения доказательственного значения;

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.

235. 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».

236. Отчет об оценке признается достоверным, если он составлен в соответствии с требованиями Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», стандартов оценки, других нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности и содержит сведения доказательственного значения.

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

238. 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.

Экспертиза, проведённая организацией, не имеющей статуса оценочной, а также экспертом, не состоящим в штате оценочной организации (либо работающим на основании гражданско-правового договора) и не имеющим первую или высшую категории оценщика, не считается экспертизой отчетов об оценке.

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

§6. Требования к оформлению экспертного заключения

240. Экспертное заключение должно содержать следующие обязательные разделы:

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;

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

Раздел 2. «Результаты обследования оцениваемого имущества с выездом на объект оценки» (при проведении полевой экспертизы).

Раздел 3. «Соответствие отчета об оценке требованиям Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», стандартов оценки, других нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности».

Раздел 4. «Выводы проведенной экспертизы».

Типовая форма экспертного заключения приведена в приложении к НСО №8.

§7. Ответственность исполнителя при проведении экспертизы

241. При проведении экспертизы оценщик несет ответственность в соответствии с законодательством за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей, а также за нарушение Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», стандартов оценки, других нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности.

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

Глава 1. Общие положения

242. 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.

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

244. 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.

245. При оценке отдельных активов или обязательств, связанных с бизнесом, оценщик должен действовать в соответствии с НСО №№ 9–15 настоящего ЕНСО для этого типа актива или обязательства.

246. Оценщики могут использовать методику, приведенную в приложении №___ к настоящему ЕНСО, при оценке стоимости бизнеса.

247. Следующее может быть объектом оценки стоимости бизнеса:

предприятие в целом (корпорация, компания, акционерное общество, общество с ограниченной ответственностью или индивидуальный предприниматель и т.д.);

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

имущественный комплекс предприятия, организации или части существующего бизнеса в форме отдельного имущества.

248. Оценщики должны определить, относится ли оценка стоимости ко всей организации, к акциям этой организации или к пакету акций (контрольный или неконтрольный пакет акций), или же относится к определенной сфере бизнеса (то есть оценивает определенные сферы бизнеса как инвестиционный проект компании).

Задание на оценку должно четко определять оцениваемый бизнес или право участия в нем. Даже когда оценка проводится в целом по отношению ко всему бизнесу, уровни, на которых эта оценка может быть выражена, могут различаться. Например:

стоимость предприятия 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 – 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 – общая стоимость основной (операционной) деятельности бизнеса, за исключением стоимости любых не операционных активов и обязательств;

стоимость собственного капитала – 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.

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

а) информация об объекте оценки, в частности:

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) для предприятия, имущественный комплекс которого оценивается (далее – коммерческое предприятие) – его полное или сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), его местонахождение, а также принадлежащие ему акции (доли, активы) в инвестиционных и паевых фондах и доли в уставном капитале

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

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

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

сведения об организации и развитии бизнеса в условиях функционирования коммерческого предприятия;

сведения о произведенной продукции (товарах) и (или) выполненных работах, оказанных услугах, сведения о результатах производственной деятельности за период, когда можно сделать вывод о наиболее вероятных характеристиках будущих показателей деятельности предприятия (ретроспективный период);

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

прогнозные данные предприятия, в том числе бюджеты, бизнес-планы и другие внутренние документы, исходя из целей использования результатов оценки, влияющих на стоимость объекта оценки, анализ прогнозных сумм важных показателей, которые отражаются в отчете об оценке.

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

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

при оценке акций – сведения о номинальной стоимости и количестве размещенных и голосующих 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) при распределении прибыли общества, в том числе дивидендная история общества за ретроспективный период (выплате дивидендов), при оценке стоимости акций - сведения о части прибыли общества, распределяемой между учредителями в оценка доли в уставном капитале.

253. 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

254. 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

255. Сравнительный подход часто используется в оценке стоимости бизнеса, поскольку эти активы обычно соответствуют критериям, изложенным в подходах и методах оценки НСО № 6.

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

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

ранее заключенные сделки или предложения по оцениваемым акциям;

рынок слияний и поглощений, на котором продаются и покупаются пакеты акций (долей, паев) коммерческих предприятий.

257. 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;

объем и возможность проверки данных о схожих бизнесах;

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

258. 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.

259. 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.

260. При использовании того или иного рыночного мультипликатора могут потребоваться корректировки как для оцениваемого предприятия, так и для предприятий-аналогов.

261. 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.

262. Оценщик вносит следующие окончательные корректировки в аналоги, 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. Доходные подход

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

264. 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.

265. В рамках доходного подхода часто 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.

266. При использовании доходного подхода необходимо внести поправки в оценку стоимости, чтобы отразить вопросы, которые не учитываются ни в прогнозах денежных потоков, ни в применяемой ставке дисконтирования. Таким поправками являются:

корректировка на сумму активов, которые не участвуют в формировании денежных потоков;

избыток (недостаток) собственного оборотного капитала;

корректировки по ликвидности оцениваемой доли, или того, носит ли оцениваемая доля контрольный или неконтрольный характер.

Корректировки, вносимые в оценку стоимости, не должны отражать факторов, которые уже были учтены в денежных потоках или в ставке дисконтирования.

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

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

модель оценки капитальных активов (САРМ);

метод кумулятивного построения.

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

268. 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.

269. Оценщик вносит следующие окончательные корректировки в прогнозируемые денежные потоки и другие финансовые показатели или обосновывает причины отказа от их внесения :

наличие активов, которые не используются или не участвуют в формировании денежных потоков;

избыток или недостаток чистого оборотного капитала;

уровень контроля и ликвидности, если объектом оценки является доля в собственности.

270. При применении метода капитализации доходов оценщик должен учитывать требования пункта 166 настоящего ЕНСО.

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

§ 3. Затратный подход

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

273. 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.

274. 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.

275. 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 балансу;

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.

276. 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

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

278. 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.

279. 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.

280. 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.

281. 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 левеража, он не может быть использован.

282. 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 Wiegthed Expected Return Method).

283. Чтобы убедиться, что общая оценка предприятия является разумной, оценщику следует согласовать взвешанные 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

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

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

286. Недвижимость включает в себя земельные участки, недра, здания, сооружения, водные объекты, гидротехнические сооружения, многолетние насаждения и другие объекты, неразрывно связанные с землей, которые нельзя перемещать без ущерба для самого объекта.

287. При оценке стоимости недвижимости оценщики могут использовать методику, приведенную в приложении № ___ к настоящему ЕНСО.

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

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

доказательства, необходимые для проверки права на недвижимость;

объем всех проводимых осмотров;

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

ответственность за подтверждение характеристик и состояния здания (сооружений);

информация о характере, спецификациях и адекватности предоставляемых коммунальных услуг;

информация о грунте и состоянии фундаментов;
фактические и возможные экологические риски;
правовые разрешения или ограничения на использование недвижимости.

290. 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.

291. 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 данных

292. Исходная информация должна включать:

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

документ, подтверждающий право пользования земельным участком;

документ о предоставлении (выделении) земельного участка;

кадастровые документы на здания и сооружения;

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;

информация о доступном использовании объекта оценки;

информация о происхождении и истории развития объекта оценки;

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

справка о балансовой (первоначальной и остаточной) 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.

293. Чтобы определить стоимость недвижимости, оценщик изучает рынок с точки зрения фактического использования оцениваемого объекта.

294. 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

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

296. 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.

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

298. 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.

299. 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.

300. 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

301. 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

302. 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 качественные методы оценки (сравнительный анализ, экспертная оценка и другие методы), количественные методы оценки (регрессионный анализ, количественная корректировка и другие методы) или их сочетание.

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 движимого и недвижимого имущества, не связанного с недвижимостью.

303. При определении стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода, оценщик может использовать метод сравнительных продаж. В этом случае единица сравнения для расчета, как правило, определяется типом недвижимости.

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

304. Доходный подход применяется для расчета доходов от использования объектов недвижимости или в результате их использования. Соответственно, доходный подход к оценке недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости, ожидающего будущие доходы с требуемыми характеристиками.

Такой доход может быть в форме арендной платы, или предполагаемой арендной платы, учитывая расходы владельца при аренде такого же здания.

305. Для некоторых прав на недвижимость, характеристики получения дохода от такого имущества связаны с его конкретным использованием или деловой/коммерческой деятельностью – коммерческим потенциалом (например, гостиницы, поля для гольфа и т.д.).

Если здание подходит только для определенного вида коммерческой деятельности, доход от него часто связан с фактическими или потенциальными денежными потоками, которые генерируются владельцем здания от осуществления коммерческой деятельности.

306. Для определения стоимости оцениваемого объекта с использованием доходного подхода оценщик использует методы капитализации дохода или ДДП.

307. 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.

308. 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.

309. 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 виду дохода.

310. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать нестабильные потоки доходов путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

311. 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.

312. 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.

313. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основе информации об операционной деятельности предприятия путем

выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

§ 3. Затратный подход

314. Оценка стоимости недвижимости с использованием затратного подхода, осуществляется в соответствии с требованиями НСО № 6.

315. Затратный подход можно использовать в качестве основного подхода, когда нет ни сведений о ценах сделок с аналогичными объектами недвижимого имущества, ни идентифицируемых фактических или условных потоков дохода, которые будут поступать от владения объектом недвижимости.

В некоторых случаях, даже когда имеются сведения о ценах рыночных сделок или идентифицируемые потоки дохода, затратный подход может быть использован в качестве вторичного или подтверждающего результата, полученного при применении другого подхода.

316. 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).

317. Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок, как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение совокупного износа улучшений;

определение стоимости объектов капитального строительства (улучшений) путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания совокупного износа;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

318. Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный, в предположении его наиболее эффективного использования.

319. 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;

сметных расчетов;

информация о рыночных ценах на строительные материалы;

другая информация.

320. 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.

321. 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.

322. 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.

323. 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.

324. Для расчета затрат на восстановление или замещение улучшений, используется один из следующих методов:

метод сравнительной единицы;

метод разбивки по компонентам;

метод единичных расценок, имеющий две основные разновидности – ресурсный метод и базисно-индексный метод;

метод аналогов.

Глава 4. Согласование результатов оценки

325. 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

326. 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.

327. Видом стоимости недвижимости, оцениваемой по коммерческому потенциалу, является рыночная стоимость существующего использования.

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».

328. При определении стоимости помещений, являющихся частью здания, построенного внутри здания, стоимость прав собственности на земельный участок не учитывается.

Глава 6. Особенности оценки стоимости недвижимости, находящейся в процессе девелопмента

§ 1. Общие положения

329. В контексте настоящего стандарта недвижимость, находящаяся в процессе девелопмента (на стадии строительства), определяется как права на такие 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 и включают в себя:

строительство зданий;

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 действующим градостроительным планом;

земельный участок, выделенный под более ценное использование или более плотную застройку в соответствии с действующим градостроительным планом.

330. Проведение оценки недвижимости на стадии строительства может потребоваться для различных целей. Оценщик несет ответственность за понимание цели оценки. Примерами обстоятельств, при которых может потребоваться оценка недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, могут быть:

при определении финансовой целесообразности предлагаемых проектов;

как часть общего задания по проведению консультаций и сопровождению сделок по приобретению недвижимости и залоговому кредитованию;

для целей налоговой отчетности часто требуются оценки недвижимости, находящейся в процессе девелопмента;

для судебных процессов, требующих анализа оценки в таких обстоятельствах, как споры акционеров и расчет компенсации за ущерб;

для целей финансовой отчетности часто требуется оценка недвижимости, находящейся в процессе девелопмента, 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.

331. При оценке недвижимости, находящейся в процессе девелопмента, оценщики должны следовать требованиям стандарта, применяемого для данного вида актива или обязательства (например, НСО № 10 «Оценка стоимости недвижимости»).

332. Остаточная стоимость или стоимость земельного участка в имуществе в составе недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, может быть очень чувствительна к изменениям в допущениях или прогнозах, касающихся доходов или выручки, которые будут получены от заверченного проекта, или любых затрат на строительство, которые будут понесены.

333. В соответствии с НСО № 5 «Виды стоимости» оценщик должен выбрать надлежащий(ие) вид (виды) стоимости при оценке недвижимости, находящейся в процессе девелопмента.

334. 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.

335. Зачастую оказывается невозможным проверить каждую характеристику недвижимости, находящуюся в процессе девелопмента, которая может оказать влияние на процесс девелопмента (например, состояние грунта, которое еще предстоит исследовать).

Когда дело обстоит именно так, то может быть целесообразным сделать допущения (например, что не будет наблюдаться никакого аномального состояния грунта, которое привело бы к значительному увеличению затрат).

336. 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 приспособлять 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.

337. Для некоторых объектов недвижимости, находящихся в процессе девелопмента, может случиться так, что их использование будет ограничиваться конкретным видом использования или хозяйственно-экономической деятельностью / торговой деятельностью, или же будет вводиться специальное допущение о том, что завершенный объект недвижимости будет приносить доход на заданном устойчивом уровне.

В таких случаях, если уместно, оценщик должен также соблюдать требования НСО №9 «Оценка стоимости бизнеса и права участия в бизнесе» и, где это применимо, НСО № 11 «Оценка стоимости нематериальных активов».

§ 2. Подходы и методы оценки, используемые в оценке стоимости недвижимости, находящейся в процессе девелопмента

338. К оценке прав на недвижимость могут быть применены три основных подхода, описанные в НСО № 6.

Для оценки стоимости недвижимости, находящейся в процессе девелопмента, применяются два основных подхода, а именно:

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. Как правило, он применяется для оценки застроенных бизнес-объектами и незастроенных участков земли. В последнем случае 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.

339. При выборе подхода и метода оценки в дополнение к требованиям настоящего стандарта оценщик должен следовать требованиям НСО № 6, включая пункты 115 и 116.

340. Выбор подхода к оценке для использования при проведении оценки будет зависеть от требуемого вида стоимости, а также от конкретных фактов и обстоятельств, например, уровня цен недавних сделок, стадии разработки проекта и изменениях на рынках недвижимости с момента начала осуществления проекта.

Всегда 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

341. Некоторые виды недвижимости, находящиеся в процессе девелопмента, могут быть в достаточной степени однородными и часто обмениваться на рынке. Вследствие этого, на рынке имеется достаточное количество данных, полученных в результате недавно совершенных продаж, для проведения непосредственного сравнения в тех случаях, когда требуется стоимостная оценка.

342. На большинстве рынков применение сравнительного подхода может быть весьма 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.

343. 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.

344. Сравнительный подход может также быть уместен для определения стоимости завершенного объекта недвижимости, как одного из исходных элементов при применении метода остатка.

§ 4. Доходный подход

345. Определение остаточной стоимости объекта недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, может включать применение различных моделей денежных потоков.

346. Доходный подход может также подходить для определения стоимости завершенного объекта как одного из исходных элементов, который необходим для применения метода остатка.

§ 5. Затратный подход

347. Определение затрат на девелопмент является ключевым компонентом метода остаточной стоимости.

348. Для объекта недвижимости, находящегося в процессе девелопмента, такого как предполагаемое строительство здания или другого сооружения, для которого по завершении не будет существовать активного рынка, затратный подход может быть использован как единственное средство, дающее индикативное значение стоимости.

349. 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.

350. 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

351. Метод остатка определяет остаточную сумму после вычета всех известных или ожидаемых 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.

352. Остаточная стоимость зависит от изменений в прогнозируемых денежных потоках, и оценщик, должен провести отдельный анализ зависимости для каждого значимого фактора. При этом, оценка исходных данных должна проводиться с использованием допущений.

353. При применении метода остатка оценщику следует учесть и провести оценивание обоснованности и надежности данных, полученных 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.

354. При применении метода остатка к оценке рыночной стоимости недвижимости, находящегося на стадии девелопмента, необходимо провести анализ перечисленных ниже исходных параметров:

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.

355. Стоимость недвижимости по завершении девелопмента.

а) На первом этапе необходимо оценить стоимость соответствующего права в недвижимости после условного завершения проекта девелопмента, которая должна быть определена в соответствии с НСО № 6;

б) Независимо от методов, применяемых в рамках сравнительного либо доходного подхода, 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, 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) также целесообразно установить, могут ли эти договора дать покупателю соответствующие права в объекте недвижимости, находящегося в процессе девелопмента до его завершения.

356. Затраты на девелопмент. 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 нулевого цикла.

357. Вознаграждение консультантов включают расходы на юристов и консультантов, которые понесут участники до завершения проекта.

358. 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.

359. График проведения работ. Необходимо рассмотреть продолжительность проекта с даты оценки до предполагаемой

даты физического завершения проекта наряду с потоком всех денежных средств.

360. Затраты на финансирование. 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.

361. Прибыль девелопера.

а) на дату оценки следует учитывать 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;

б) к характерным факторам, которые, возможно, потребуется учитывать при проведении оценки относительных рисков в связи с завершением проекта строительства относятся:

непредвиденные обстоятельства, которые увеличивают затраты на строительство;

возможность задержек в процессе реализации контракта, вызванных неблагоприятными погодными или другими факторами, не зависящими от застройщика;

задержки в получении предписанных законодательством разрешений;

неисполнение обязательств поставщиками;

изменения в нормативной базе;

задержки с нахождением покупателей или арендаторов на построенный объект.

в) следует принять меры, чтобы избежать двойного счета в тех случаях, когда непредвиденные расходы уже были отражены либо в модели определения остаточной стоимости, либо учтены в рисках, заложенных в ставке дисконтирования;

г) риск изменения расчетной стоимости завершенного объекта строительства, как правило, отражается в ставке

дисконтирования или капитализации, используемой для оценки завершенного объекта;

д) в оценке также следует отразить те риски, которые еще остаются на дату оценки;

362. Ставка дисконтирования.

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.

363. Действующие активы.

Для оценки пригодности имеющейся недвижимости к процессу девелопмента, необходимо провести следующие исследования, которые включают в себя:

имеется ли рынок для предполагаемого объекта девелопмента;

представляет ли предполагаемый девелопмент наиболее эффективное использование объекта недвижимости на текущем рынке;

существуют ли другие нефинансовые обязательства, которые необходимо учитывать (политические или социальные критерии);

установленные законодательством разрешения, включая любые условия или ограничения в отношении разрешенного девелопмента;

права на доступ к общественным дорогам или другим общественным местам;

геотехнические условия, включая возможность загрязнения или других экологических рисков;

наличие необходимых коммунальных услуг и требования к их предоставлению или совершенствованию;

необходимость каких-либо усовершенствований инфраструктуры за пределами строительной площадки и права, необходимые для выполнения этой работы;

любые археологические ограничения или необходимость проведения археологических исследований;

устойчивое развитие и любые требования заказчиков в отношении экологичного строительства;

экономические условия и тенденции, и их влияние на затраты и поступления в течение периода девелопмента;

текущее и прогнозируемое предложение и спрос на предполагаемое будущее использование;

доступность финансирования и затраты по его привлечению;

ожидаемое время, необходимое для решения подготовительных вопросов до начала строительных работ;

любые другие риски, связанные с предполагаемым девелопментом.

364. 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.

§ 7. Особые условия в оценках для целей финансовой отчетности и залогового кредитования

365. Методика бухгалтерского учета недвижимого имущества на стадии девелопмента может быть различной в зависимости от того, как отчитывающаяся организация классифицирует рассматриваемое недвижимое имущество (например, удерживается ли оно для продажи, для использования собственником или же как инвестиционное имущество). Это может повлиять на требования, предъявляемые к оценке, и поэтому классификация и соответствующие требования к бухгалтерскому учету объекта должны быть определены до выбора соответствующего подхода/метода оценки.

366. Финансовая отчетность, как правило, подготавливается исходя из допущения о том, что экономический субъект является действующим предприятием. Поэтому обычно принято считать, что любые контракты/договоры будут переданы покупателю при гипотетической сделке купли-продажи, даже если эти контракты не могут быть переданы при реальной сделке.

367. Надлежащим видом стоимости для залогового кредитования обычно является рыночная стоимость. Следует учитывать любые договорные обязательства, которые могут оказать существенное влияние на рыночную стоимость.

368. Чтобы продемонстрировать понимание рисков, связанных с оценкой имущества, находящегося в процессе девелопмента, в целях залогового кредитования или для других целей, оценщику следует применить минимум два соответствующих и общепризнанных метода оценки имущества.

369. Оценщик должен составить отчет об оценке в соответствии с ЕНСО, а также дополнительно предоставить в отчете стоимость в состоянии «как есть» (существующая стадия проекта девелопмента) и стоимость в состоянии «как предложено» (стоимость заверченного проекта) в отношении оцениваемого объекта, находящегося в процессе девелопмента.

РАЗДЕЛ XII. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ (НСО № 11)

Глава 1. Общие правила

§ 1. Основные правила оценки нематериальных активов

370. Национальный стандарт оценки «Оценка стоимости нематериальных активов» (далее – НСО № 11) устанавливает основные требования к процессу оценки нематериальных активов, а также особенности данного процесса.

371. Оценка стоимости нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности, осуществляется в соответствии с требованиями НСО №№ 1–7. НСО № 11 устанавливает дополнительные требования к оценке нематериальных активов, включая интеллектуальную собственность.

372. Оценщики, при оценке нематериальных активов, включая интеллектуальную собственность, могут использовать методику, приведенную в приложении №___ к настоящему ЕНСО.

373. Для целей НСО № 11 объектом оценки является нематериальный актив, включая интеллектуальную собственность (далее – нематериальный актив), который проявляет себя своими экономическими свойствами, не имеет физической сущности, но предоставляет права и/или экономические выгоды своему правообладателю.

374. Оценщики должны иметь четкое представление о предмете и цели оценки нематериального актива. Какие нематериальные активы должны оцениваться и как определяются эти нематериальные активы – это зависит от цели оценки. Могут быть значительные различия в стоимости в зависимости от того, как идентифицируются нематериальные активы.

§ 2. Идентификация нематериальных активов

375. При идентификации нематериальных активов, в том числе 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.

376. 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 важных фактов использования объекта оценки;

определение даты начала использования.

§ 3. Сбор и анализ данных

377. В дополнение к информации, указанной в НСО № 2, задание на оценку нематериальных активов, включая интеллектуальную собственность, должно содержать следующую информацию:

режим правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, продолжительность, территорию правовой охраны, ограничения исключительных прав на интеллектуальную собственность (обременения по претензиям других лиц);

объем прав на интеллектуальную собственность, подлежащую оценке;

совокупность объектов (или отдельных технологий, или дополнительных активов), являющихся объектом оценки;

рассчитанная сумма лицензионного сбора (далее именуемая «роялти»).

В зависимости от цели оценки и характеристик объекта оценки, задание на оценку может включать дополнительные условия.

378. Определение и анализ соответствующих отрасли и сегмента рынка оцениваемого объекта:

анализ создания и правовой охраны аналогичных нематериальных активов;

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 нематериальными активами;

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.

379. Исходная информация должна 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;

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 нематериальных активов

§ 1. Выбор подходов и методов оценки

380. К оценке нематериальных активов, включая права интеллектуальной собственности могут применяться сравнительный, затратный и доходный подходы. Выбор подхода и метода оценки должен соответствовать требованиям НСО № 6.

381. В рамках каждого подхода к оценке выбор методов, указанных в НСО № 11, производится оценщиком независимо и с учетом цели оценки, характеристик и перспектив развития объекта оценки, ограничивающих условий, наличия и полноты базы данных.

§ 2. Сравнительный подход

382. При использовании сравнительного подхода стоимость нематериального актива определяется на основе рыночной активности (например, сделки с одинаковыми или похожими активами).

383. Сделки с нематериальными активами часто включают сделки с другими активами, такие как объединение бизнеса, связанного с нематериальными активами.

384. Оценщики должны следовать требованиям пункта 120 ЕНСО. Кроме того, оценщикам следует применять сравнительный подход к оценке нематериальных активов при условии, что выполняются оба из перечисленных ниже критериев:

доступна информация о сделках между независимыми сторонами, в которые вовлечены идентичные или аналогичные нематериальные активы, 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.

385. Тот факт, что характер нематериальных активов не одинаков и что сделки с нематериальными активами очень редко

закljučаются отдельно от других активов, означает, что лишь в редких случаях можно получить рыночную информацию о сделках с одними и теми же активами. Даже если рыночные данные доступны, как правило, они будут применяться к аналогичным, но не идентичным активам.

386. Метод сопоставимых сделок это, как правило, метод, с помощью которого сравнительный подход может применяться к нематериальным активам.

387. При использовании этого метода сравнительного подхода стоимость нематериальных активов определяется путем сравнения фактических цен недавних продаж или цен заявок, полученных путем изучения информации о спросе и предложении для аналогичных товаров.

388. Метод сопоставимых сделок предполагает следующую последовательность действий:

выбирается один или несколько идентичных объектов с высокой вероятностью достоверности цены продажи (предложения) или не менее трех объектов с большим сходством;

индексы высчитываются по каждому фактору отличия аналога от оцениваемого объекта (отрасль, в которой используется нематериальный актив, стоимость и защита нематериального актива, размер предприятия, использующего нематериальный актив (малый, средний, большой), объем нематериального актива, срок полезного использования нематериального актива, другие надежные факторы сравнения);

каждая стоимость аналога приводится до стоимости нематериального актива, измеренной с использованием вышеуказанных индексов;

рыночная стоимость нематериального актива рассчитывается как сумма средней приведенной стоимости аналогов.

389. Как правило, следующие элементы сравнения используются для сравнения объекта оценки с другими объектами, по которым совершаются сделки или выставляются на рынок для сделок:

режим правовой охраны интеллектуальной собственности, в том числе переданные права и срок использования;

условия финансирования сделок с нематериальными активами, в том числе соотношение собственного капитала и долга;

изменение цен на нематериальные активы с даты совершения сделок с объектом-аналогом до даты оценки;

отрасль, в которой нематериальные активы были использованы или используются;

территория, на которой применяются предоставленные права;

функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичных соответствующим характеристикам объекта оценки;

спрос на продукцию, произведенную и проданную с использованием объекта оценки;

расчетный срок полезного использования объекта, который может принести экономические выгоды;

другие характеристики нематериального актива, влияющие на его стоимость.

§ 3. Доходный подход

390. При использовании доходного подхода стоимость нематериального актива определяется на основе стоимости дохода, денежных потоков или расходов, измеряемых в течение срока полезного использования нематериального актива.

391. При определении необходимости применять доходный подход к оценке нематериального актива, оценщики должны действовать в соответствии с требованиями НСО № 6.

392. Доход, связанный с нематериальными активами, часто включается в цену, уплачиваемую за товары или услуги. Многие методы доходного подхода используются для разделения экономических выгод, связанных с оцениваемым нематериальным активом.

393. Доходный подход является наиболее распространенным методом оценки нематериальных активов и чаще всего

используется при оценке доходоприносящих объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Доходный подход чаще всего используется при оценке:

технологий;

нематериальных активов, 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.

394. 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.

395. 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.

396. 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.

397. Определение рыночной стоимости методом прямой капитализации состоит из следующих этапов:

определение денежных потоков, сформированных 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.

398. В случае если денежные потоки от использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности неравномерны, величина стоимости определяется методом ДДП.

399. 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.

400. Один из следующих методов наиболее часто используется оценщиками для построения дохода (денежного потока) от использования нематериальных активов:

метод избыточных прибылей;

метод освобождения от роялти;

метод преимущества в прибылях (метод «до» и «после»);

метод Гринфилда;

метод дистрибьютора.

401. В соответствии с методом избыточных прибылей стоимость нематериального актива 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.

В этом случае сопутствующие активы – это активы, которые используются вместе с нематериальным активом, оцениваемым при накоплении предполагаемых денежных потоков, связанных с оцениваемым нематериальным активом. Активы, которые не участвуют в формировании предполагаемых денежных потоков, не считаются сопутствующими активами.

402. Метод избыточных прибылей можно использовать путем дисконтирования прогнозируемых денежных потоков или капитализации прогнозируемых денежных потоков.

403. Метод капитализации прогнозируемых денежных потоков обычно подходит только в том случае, если нематериальный актив функционирует стабильно и имеет устойчивые темпы роста / спада, неизменные нормы рентабельности и постоянные уровни сопутствующих активов / начислений на них.

404. Поскольку срок службы большинства нематериальных активов имеют неравномерный характер роста / спада, метод ДДП является наиболее часто используемым методом избыточных прибылей.

Этот метод обладает наивысшим уровнем гибкости, позволяя оценщикам точно прогнозировать изменения исходных расчетных данных.

Применение метода избыточных прибылей осуществляется в следующих основных этапах:

прогнозирование объема и сроков будущих доходов, связанных с рассматриваемыми нематериальными активами и соответствующими сопутствующими активами;

прогнозирование объема расходов, необходимых для получения дохода от оцениваемого нематериального актива и соответствующих сопутствующих активов;

внесение корректировок в расходы, чтобы исключить затраты, связанные с созданием новых нематериальных активов, 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, которые отличаются от оцениваемого нематериального актива;

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;

определение соответствующей ставки дисконтирования для рассматриваемого нематериального актива 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.

405. Метод избыточных прибылей следует применять только в отношении какого-либо одного, наиболее важного, бизнес образующего нематериального актива после того, как были определены стоимость всех остальных материальных, оборотных и отдельно идентифицированных нематериальных активов.

406. Метод освобождения от уплаты роялти (метод освобождения от роялти), используемый в рамках доходного подхода, включает определение текущей стоимости будущей прибыли от использования нематериального актива, которая выражается в виде платежей роялти, сэкономленных владельцем нематериального актива благодаря имеющимся соответствующим правам.

407. Сумма возможных ежегодных платежей по методу освобождения от роялти определяется путем умножения годового дохода от продажи продукции (услуг), произведенной с

использованием нематериальных активов и интеллектуальной собственности, на ставку роялти. Эти платежи роялти рассматриваются как чистый доход (денежный поток) от использования нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

408. Применение метода освобождения от уплаты роялти осуществляется следующими основными этапами:

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 выражении. 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);

определяются все расходы, связанные с поддержанием защищенного документа, а также расходы, связанные с организационно-правовым сопровождением использования оцениваемых нематериальных активов и интеллектуальной собственности (если таковые имеются);

чистые выплаты роялти рассчитываются путем вычета всех расходов, связанных с хранением защищенного документа и организационным и юридическим сопровождением оцениваемых нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

409. В соответствии с методом освобождения от роялти, стоимость нематериального актива 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 мог бы получить в результате передачи

права на использование этого нематериального актива третьим сторонам в обмен на лицензионное вознаграждение.

410. 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 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, оцениваемого для держателя права на него;

жизненный цикл оцениваемого нематериального актива.

411. 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, переданного им в обмен на лицензионное вознаграждение в эту прибыль;

при рассмотрении наблюдаемых лицензионных соглашений оценщик должен понимать конкретные права, предоставленные лицензиату, а также любые ограничения.

412. 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.

413. Источник формирования преимущества в прибыли, возникающий в результате использования нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности, могут быть следующее:

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).

414. Стоимость нематериального актива, 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.

415. 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 воспроизводство, а затраты на замещение активом эквивалентной полезности.

416. Метод Гринфилда чаще используется для оценки стоимости основных (основополагающих) нематериальных активов, таких как франчайзинг и вещательный спектр.

417. 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

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 (если это необходимо для целей оценки).

418. Метод дистрибьютора – это многопериодный метод избыточных прибылей, используемый для оценки нематериальных активов, 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 обычно используется для оценки избыточной прибыли, относящейся к нематериальным активам, 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.

419. Метод дистрибьютора подходит для оценки активов, связанных с клиентами, если другой нематериальный актив является основным или наиболее значимым нематериальным активом (например, технология или бренд) и оценивается по методу многопериодных избыточных прибылей.

420. 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;

определение соответствующей ставки дисконтирования для оцениваемого нематериального актива и расчёт приведенной стоимости избыточной прибыли;

расчёт и суммирование налоговой выгоды от амортизации в отношении оцениваемого нематериального актива (если это необходимо для целей оценки).

421. Ставка капитализации для денежных потоков, создаваемых нематериальных активов и интеллектуальной собственности, должна учитывать величину ставки дисконтирования (отдачи на капитал) и возврат капитала, инвестированного в приобретение нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

422. Ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов:

метод кумулятивного построения;

метод средневзвешенной стоимости капитала;

метод оценки капитальных активов.

§ 4. Затратный подход

423. При использовании затратного подхода нематериальный актив оценивается на основе затрат на замещение аналогичным активом или активом, имеющим аналогичный сервисный потенциал или полезность.

424. При определении необходимости применения затратного подхода к оценке нематериальных активов оценщики должны соблюдать требования НСО № 6.

425. Затратный подход, как правило, применяется к следующим нематериальным активам:

программное обеспечение, купленное у третьей стороны;

программное обеспечение, разработанное самостоятельно, используемое внутри компании и не предназначенное для продажи.

426. Затратный подход может применяться, когда невозможно применить другие подходы к оценке.

427. 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 создания нематериальных активов и интеллектуальной собственности, включая затраты лабораторных исследований, научных исследований, опытно-конструкторских разработок, проектно-изыскательских работ;

затраты на амортизацию основных средств организации, 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 правовую и иную защиту нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

другие возможные затраты.

428. 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 амортизации нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

определяется прибыль предпринимателя;

стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности определяется как сумма затрат, скорректированная на прибыль предпринимателя, за минусом суммы амортизации (при необходимости).

429. 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).

430. Метод стоимости замещения затрат подразумевает, что клиент не платит за актив больше, чем можно потратить в процессе обмена с другим активом, который имеет сопоставимую полезность или функциональность.

431. При применении метода стоимости замещения затрат оценщикам следует учитывать следующее:

прямые и косвенные затраты на замещение полезности актива, включая трудовые ресурсы, материалы и накладные расходы;

подвержен ли оцениваемый нематериальный актив устареванию (хотя нематериальные активы не устаревают

функционально или физически, учитывается то, что они могут подвергаться экономическому устареванию);

целесообразно ли включать маржу прибыли поверх учтенных расходов. В активе, приобретенном у третьей стороны, предположительно учитываются затраты третьей стороны, связанные с созданием этого актива, а также какие-то прибыли, обеспечивающие отдачу на инвестиции в создание этого актива. Таким образом, в рамках видов стоимости, в которых предполагается гипотетическая сделка, может быть, и стоит добавлять предполагаемую маржу прибыли к затратам.

432. 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.

433. 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 сумма амортизации нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

стоимость создания нематериальных активов в том числе стоимость создания интеллектуальной собственности определяется как разница между суммой скорректированных затрат и суммой амортизации нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

434. 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.

435. 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 (возмещаемая стоимость) 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.

436. Применение метода стоимости затрат на воспроизводство осуществляется в следующие основные этапы:

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);

расчёт суммы потенциального износа нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

стоимость объекта оценки определяется как разница между восстановительной стоимостью нематериальных активов и интеллектуальной собственности и размером износа.

§ 5. Согласование результатов оценки

437. 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

438. При выборе ставки дисконтирования нематериального актива оценщики должны оценить риски, связанные с оцениваемым нематериальным активом.

439. 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 часто считаются подверженными более высокому уровню риска при прочих равных условиях.

§ 2. Экономическая жизнь нематериального актива

440. 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.

441. 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.

442. 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

443. Настоящая глава содержит дополнительные требования, которые применяются к оценке стоимости нефинансовых обязательств.

444. В случае если, при определении ставок дисконтирования и корректировок на риск, требования стандарта НСО № 6 «Подходы и методы оценки» (пункты 161–163) противоречат настоящей главе, оценщики должны руководствоваться требованиями пунктов 477–497 настоящей главы.

445. Для целей настоящей главы нефинансовые обязательства определяются как обязательства, требующие неденежного исполнения в форме предоставления (поставки) товаров или услуг.

446. Неисчерпывающий 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.

447. Денежные обязательства, связанные с определенными обстоятельствами, не входят в область применения настоящей главы.

448. 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.

449. Для финансовых обязательств их исполнение денежными средствами, как правило, является единственным способом исполнения, и для обеспечения их исполнения, таким образом, не требуется каких-либо дополнительных компенсаций. Учитывая тот факт, что исполнение денежными средствами является единственным способом исполнения в отношении финансовых обязательств, симметрия «актив – обязательство» чаще всего позволяет оценщикам оценить предметное обязательство с использованием принципов оценки активов.

450. Для нефинансовых обязательств обычно не существует симметрии «активы – обязательства» в связи с тем, что в качестве исполнения обязательств зачитывается предоставление товаров или услуг и ввиду требуемой дополнительной компенсации за соответствующие усилия в этом отношении. Таким образом, нефинансовые обязательства чаще всего будут оцениваться с использованием принципов оценки обязательств.

451. Во многих случаях оценка нефинансовых обязательств не будет иметь соответствующих стоимостей активов:

нефинансовые обязательства часто 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 часто является крайне неликвидным, что приводит к асимметричной информации, высоким спредам между ценами спроса и предложения, и асимметрии между обязательствами и активами.

452. Участниками рынка, которые чаще всего совершают сделки с рассматриваемыми нефинансовыми обязательствами, могут быть компании и конкуренты, несопоставимые с организацией, удерживающей нефинансовое обязательство. Примерами этого являются компании 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.

453. Оценка нефинансовых обязательств проводится для различных целей. Ответственностью оценщика является понимание цели оценки и того, следует ли оценивать нефинансовые обязательства по отдельности или совместно с другими активами. Ниже приводится неисчерпывающий список

примеров обстоятельств, которые обычно включают компонент оценки нефинансовых обязательств:

для целей финансовой отчетности оценка нефинансовых обязательств часто 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 дарение и составления отчетности по ним, а также анализов, связанных с налогообложением;

нефинансовые обязательства могут являться предметом судебных разбирательств, требующих при определенных обстоятельствах оценочного анализа;

оценщиков иногда просят оценить нефинансовые обязательства в рамках общих консультаций, а также заказов, связанных с кредитованием и обеспечением сделок.

454. 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

455. 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.

456. При выборе подхода и метода оценки, в дополнение к требованиям настоящей главы, оценщик должен следовать требованиям НСО № 6.

§ 3. Сравнительный подход

457. В соответствии со сравнительным подходом стоимость нефинансового обязательства определяется со ссылкой на рыночные сделки (например, сделки с идентичными или аналогичными нефинансовыми обязательствами).

458. Сделки с нефинансовыми обязательствами часто также включают и другие активы, например, сделки по объединению

бизнеса, которые также включают материальные и нематериальные активы.

459. Количество сделок, связанных с отдельными нефинансовыми обязательствами, может быть ограничено по сравнению со сделками в отношении бизнесов и активов.

460. 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.

461. Неисчерпывающий 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).

462. При определении того, следует ли применять сравнительный подход к оценке нефинансовых обязательств, оценщики должны соблюдать НСО № 6.

463. Разнообразный характер многих нефинансовых обязательств и тот факт, что сделки с нефинансовыми обязательствами редко совершаются отдельно от сделок с другими

активами, означают, что редко когда удастся найти рыночные свидетельства сделок, связанных с сопоставимыми нефинансовыми обязательствами.

464. 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.

465. 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).

466. Метод сопоставимых сделок, как правило, является единственным методом сравнительного подхода, который может быть применен для оценки нефинансовых обязательств.

467. В редких случаях 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 компании, 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.

468. Метод оценки нефинансовых обязательств на основании сравнительного подхода часто называют методом «сверху вниз».

469. В рамках метода «сверху вниз» оценка нефинансовых обязательств основывается на предпосылке, что в отношении исполняемых обязательств имеются надежные рыночные свидетельства ценообразования.

470. 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.

471. Когда для определения стоимости оцениваемого нефинансового обязательства используется рыночная информация, дисконтирование обычно не требуется, поскольку эффекты дисконтирования уже будут заключены в наблюдаемых рыночных ценах.

472. 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

473. В рамках доходного подхода стоимость нефинансового обязательства часто определяется как приведенная стоимость

затрат на исполнение обязательства плюс доля прибыли, которая потребуется для принятия обязательства.

474. При определении того, следует ли применять доходный подход к оценке нефинансовых обязательств, оценщики должны соблюдать НСО № 6.

475. Основной метод оценки нефинансовых обязательств в рамках доходного подхода часто называется методом «снизу вверх».

476. 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.

477. Ключевыми этапами в применении метода «снизу вверх» являются:

определение затрат, необходимых для исполнения исполняемого обязательства. Такие затраты будут включать прямые затраты на исполнение исполняемого обязательства, и также могут включать косвенные расходы, такие как начисления на использование сопутствующих активов;

определение разумной 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 (либо как фиксированная сумма, либо как 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 уже косвенное влияние дисконтирования.

§ 5. Затратный подход

478. Затратный подход имеет ограниченное применение для нефинансовых обязательств, так как участники рынка обычно ожидают получить выгоду от исполнения обязательств.

479. При определении того, следует ли применять затратный подход к оценке нефинансовых обязательств, оценщики должны соблюдать НСО № 6.

§ 6. Правила определения ставки дисконтирования при оценке стоимости нефинансовых обязательств

480. 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.

481. В ставке дисконтирования следует учитывать временную стоимость денег и риск неисполнения обязательства. Риск неисполнения, как правило, является функцией риска контрагента (т.е. кредитного риска организации, обязанной исполнить обязательство).

482. В некоторых случаях оценщик может скорректировать денежные потоки для целей учета риска неисполнения обязательства.

483. 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.

484. Учитывая долгосрочный характер некоторых нефинансовых обязательств, оценщик должен рассмотреть вопрос о том, была ли учтена инфляция в расчетных денежных потоках, и должен гарантировать, что ставка дисконтирования и оценки денежных потоков взяты на сопоставимом основании.

§ 7. Правила определения денежных потоков и надбавки (маржи) за риск при оценке стоимости нефинансовых обязательств

485. Принципы, содержащиеся в стандарте НСО № 6, могут не применяться по отношению к оценкам стоимости нефинансовых обязательств и оценкам с компонентом

нефинансовых обязательств (пункты 148–154). При оценке стоимости нефинансовых обязательств оценщики должны применять принципы, изложенные в настоящей главе.

486. Прогнозы денежных потоков, относящихся к нефинансовым обязательствам, часто включают в себя явное моделирование нескольких сценариев возможного будущего денежного потока с целью получения взвешенного по вероятности ожидания прогнозных денежных потоков. 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 обычно 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.

487. В процессе оценки денежных потоков учитываются, следующие неисчерпывающие допущений:

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.

488. Хотя ожидаемые денежные потоки учитывают ожидаемые денежные потоки от актива, они не учитывают компенсацию, которую участники рынка требуют за несение неопределенности таких денежных потоков.

489. 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).

490. 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.

491. 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.

492. 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.)

493. 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.

494. Оценщику следует принять во внимание всю информацию, которая на разумных основаниях является доступной.

§ 8. Ограничения на передачу

495. Нефинансовые обязательства часто 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.

496. 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.

497. При применении доходного подхода, оценщику следует определить, потребует ли инвестор дополнительной надбавки (маржи) за риск для учета ограничений по передаче обязательства.

§ 9. Налоги

498. Оценщикам следует использовать доналоговые денежные потоки и доналоговую ставку дисконтирования при оценке нефинансовых обязательств.

499. 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.

500. 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.

РАЗДЕЛ XIII. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЗАПАСОВ (НСО № 12)

Глава 1. Общие положения

501. 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.

502. Оценка стоимости товарно-материальных запасов (далее – запасов) осуществляется на основании требований НСО №№ 1–7. НСО № 12 устанавливает дополнительные требования для оценки стоимости запасов.

503. Оценщики, при оценке стоимости запасов, могут использовать методику, приведенную в приложении №___ к настоящему ЕНСО.

504. Стоимость запасов, определенная по НСО № 12, может значительно отличаться от стоимости этого имущества, определенной в порядке, установленном для финансовой отчетности.

Хотя балансовая стоимость запасов 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 запасов, как правило, отличается от балансовой стоимости и обычно превышает её.

505. При оценке стоимости запасов по НСО №12, определяемая стоимость не учитывает затраты после продажи, прибыль и затраты по оформлению контракта.

506. 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.

507. Задание на оценку и сбор необходимой информации должны выполняться в соответствии с требованиями соответствующих НСО данного ЕНСО.

Глава 2. Сбор и анализ информации

508. Основным источником информации при оценке стоимости товарно-материальных запасов являются бухгалтерские и отчетные документы предприятия.

509. 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.

510. 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

511. Оценка стоимости товарно-материальных запасов осуществляется с использованием затратного и сравнительного подходов. Требования НСО № 6 должны соблюдаться при применении подходов и методов оценки.

512. 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 цене.

513. 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).

514. Метод индексации стоимости включает определение стоимости восстановления путем дополнительной оценки первоначальной стоимости товарно-материальных запасов с учетом статистических индексов повышения стоимости.

515. 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.

516. 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.

517. 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.

518. 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.

Сравнительный подход применяется методом прямого сравнения с аналогом.

519. Использование сравнительного подхода при оценке стоимости монопольных и высоколиквидных товаров, перепродажа которых запрещена законодательством Республики Узбекистан, не допускается.

Глава 4. Согласование результатов оценки

520. 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

521. 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.

522. Оценка стоимости машин и оборудования проводится в соответствии с требованиями НСО №№ 1–7. НСО № 13 устанавливает дополнительные требования к оценке машин и оборудования.

523. Оценщики, при оценке стоимости машин и оборудования, могут использовать методику, приведенную в приложении №_ к настоящему ЕНСО.

524. 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.

525. 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).

526. 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

527. Задание на оценку и сбор информации, необходимой для оценки, должны выполняться в соответствии с требованиями НСО № 2 и № 3.

528. 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.

529. 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.

530. Машины и оборудование, связанные с предоставлением или обеспечением коммунальных услуг в здании, часто образуют единое целое со зданием и не могут быть отделены от здания после его установки.

Эти объекты, как правило, 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, как правило, включаться в права собственности на имущество и не продаваться отдельно.

531. 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

532. При оценке стоимости машин и оборудования оценщик должен выбрать соответствующий вид (виды) стоимости в соответствии с НСО № 5.

533. 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.

534. Сравнительный подход используется, как правило, для оценки однородных машин и оборудования, таких как промышленное оборудование, некоторые виды офисного оборудования и т.д.

Большинство видов 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.

535. 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.

536. Сравнительный подход к оценке машин и оборудования осуществляется с использованием следующих методов:

метод прямого сравнения продаж;

метод статистического анализа.

537. 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.

538. 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.

539. Основным требованием при выборе аналогов является отраслевое и конструкторское-технологическое сходство с точки зрения функционального назначения.

540. 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.

541. 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.

542. При оценке машин и оборудования в рамках общего бизнеса, доходный подход не применяется.

543. Доходный подход осуществляется с помощью:

метода прямой капитализации прибыли;

методом остатка;

методом равноэффективного функционального аналога.

544. 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.

545. Метод остатка основан на капитализации чистого операционного дохода, генерируемого объектом оценки как технологическим комплексом.

Метод остатка требует применения остаточного метода, при котором 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.

546. Когда невозможно разделить производственную единицу с технологическим комплексом, доходный подход не используется для оценки стоимости объекта оценки.

547. Метод равноэффективного функционального аналога включает определение стоимости объекта оценки на основе функциональных и производственных мощностей аналогов, для которых известна рыночная цена.

548. Затратный подход при оценке стоимости машин и оборудования основан на определении текущей стоимости объекта путем расчета восстановительной стоимости, с учетом обесценения, вызванного выявленными элементами совокупного износа (физический, функциональный и экономический).

549. Затратный подход чаще используется при оценке специализированных активов или объектов специального назначения. Первым шагом является расчетная оценка затрат для участника рынка на замещение оцениваемого актива, исходя из того, какие затраты окажутся ниже – затраты воспроизводства или затраты замещения.

Затраты замещения – это затраты на приобретение альтернативного актива той же полезности, при этом речь может идти о современном эквиваленте, обеспечивающем те же самые функциональные возможности, или о затратах на воспроизводство точной копии оцениваемого актива. После получения информации о стоимости замещения следует внести корректировку в стоимость, чтобы отразить влияние физического, функционального или экономического износа.

550. 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: как правило, расходы, которые участники рынка не понесли или не смогли нести, скидки или возмещения, которые им не были предоставлены, не должны приниматься во внимание.

551. После определения затрат замещения должны быть сделаны вычеты с учетом физического, функционального и экономического износа.

552. На основе информации, доступной в рамках затратного подхода, используется один из следующих методов:

метод воспроизводства остаточной стоимости;

метод замещения;

метод расчета по цене однородного объекта;

поэлементный метод расчета;

метод индексации стоимости.

553. Метод воспроизводства остаточной стоимости предполагает использование информации о цене аналогичных предметов для определения стоимости.

554. 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.

555. 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.

556. 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.

557. 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.

558. 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

559. В случае использования нескольких подходов, согласование полученных результатов для определения итоговой величины стоимости объекта оценки проводится в соответствии с НСО № 6.

Глава 5. Особые правила, присущие оценке стоимости машин и оборудования

560. Как правило, стоимость машин и оборудования не зависит от способа его финансирования. Однако в некоторых случаях при проведении оценки, может быть необходимо учитывать способ и стабильность условий финансирования машин и оборудования.

561. 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.

562. Машины и оборудование, хранящиеся по договорам операционной аренды, являются собственностью третьих лиц и, соответственно, 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

563. 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, а также особенности данного процесса.

564. 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 №_ к настоящему ЕНСО.

565. 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 II. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета и финансовой отчетности

566. Определения терминов «первоначальная стоимость», «остаточная балансовая стоимость» и «амортизация» следует понимать так же, как они используются в бухгалтерском учете.

567. 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 III. Оценка стоимости объекта

568. Оценка стоимости объекта оценки в целях приватизации состоит из следующих этапов:

- определение задания на оценку;
- идентификация объекта оценки;
- сбор и анализ информации;
- расчет итоговой стоимости;
- составление отчета об оценке.

§ 1. Определение задания на оценку

569. Задание на оценку составляется в соответствии с требованиями НСО №2.

570. При приватизации государственного жилищного фонда определяется остаточная балансовая стоимость.

§ 2. Идентификация объекта оценки

571. При идентификации объекта оценки оценщик устанавливает соответствие представленной документации фактическому состоянию объекта оценки и имущественных прав на него. Также проводится анализ возможных допущений и ограничительных условий, которые могут возникнуть в процессе оценки.

572. 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.

573. Общая площадь жилых помещений определяется градостроительными нормами и правилами, утверждаемыми в соответствии с законодательством.

574. 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.

575. 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

576. 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.

577. 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.

578. Исходной информацией, предоставляемой заказчиком или уполномоченным им лицом, является:

ордер на жилое помещение, 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 дополнительная информация.

579. 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 руководителем и заверена печатью организации, предоставившей информацию.

580. 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

581. Оценка стоимости объекта оценки в целях приватизации осуществляется оценщиком с использованием метода остаточной балансовой стоимости.

582. 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.

583. В случае если накопленная амортизация объекта оценки составила 90% и более, то в качестве остаточной стоимости принимается 10% от первоначальной балансовой стоимости.

584. Суммарный коэффициент потребительских качеств жилого помещения рассчитывается оценщиком путем суммирования коэффициентов потребительских качеств.

585. 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

586. Отчет об оценке должен соответствовать требованиям НСО№4.

587. Оценочная организация несет ответственность за результаты оценки, отраженные в отчете об оценке в соответствии с законодательством.

Глава IV. Требования в отношении раскрытия информации

588. 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.

589. 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.

590. В отчете об оценке раскрываются все лежащие в основе допущения, ограничительные условия и отступления от НСО№14.

591. В случае проведения оценки на ретроспективную дату (не соответствующую дате проведения оценки) заключение о стоимости объекта оценки действительно только на ретроспективную дату.

РАЗДЕЛ XVI. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ (НСО № 15)

Глава 1. Общие положения

§ 1. Правила оценки стоимости транспортных средств

592. Национальный стандарт оценки «Оценка стоимости транспортных средств» (далее – НСО № 15) устанавливает основные требования к процессу оценки стоимости транспортных средств, а также особенности данного процесса.

593. Оценка стоимости транспортных средств проводится в соответствии с требованиями НСО №№ 1–7. НСО № 15 устанавливает дополнительные требования к оценке стоимости транспортных средств.

594. Оценщики, при оценке стоимости транспортных средств, могут использовать методику, приведенную в приложении №_ к настоящему ЕНСО.

595. В рамках настоящего НСО, транспортное средство это техническое устройство для перевозки людей и / или грузов, а также оборудования, установленного на нём (автомобили, автобусы, автомобильные прицепы, железнодорожный транспорт, а также специальная и специализированная техника на их шасси и мототехника (мотоциклы, скутеры и т.д.). Транспортным средством признаются средства, имеющие государственную регистрацию.

Транспортные средства классифицируются по типу двигателя и / или способу движения по поверхности: колесный, гусеничный, рельсовый или лыжный.

Транспортные средства подразделяются по характеру применения – пассажирские, грузовые, специальные, специализированные.

596. В состав транспортных средств не включаются подъемно-транспортные машины, предназначенные для перемещения грузов и людей в вертикальной, горизонтальной и наклонной плоскостях, не подлежащие государственной регистрации в качестве транспортного средства.

597. К объектам оценки, к которым относится НСО № 15, относятся следующие:

одна единица транспортного средства;

части, узлы, агрегаты, детали и прочие комплектующие транспортного средства;

поврежденное транспортное средство в результате дорожно-транспортного происшествия.

§ 2. Определение задания на оценку

598. Задание на оценку составляется в соответствии с требованиями НСО №2.

При оценке стоимости транспортного средства установлению подлежит рыночная стоимость, если иное не указано в нормативно-правовом акте, в соответствии с которым проводится оценка или в договоре на оценку.

В случаях, когда необходимо определение вида стоимости «отличной от рыночной стоимости», причины применения и определения вида стоимости должны быть обоснованы, раскрыты и описаны в отчете об оценке.

При установлении видов стоимости оценщику необходимо руководствоваться требованиями НСО №5.

При оценке стоимости поврежденных транспортных средств, оценщиком определяется стоимость ремонта (восстановления) поврежденных транспортных средств и утрату товарной стоимости.

При определении рыночной стоимости объектов оценки не учитываются затраты на организационные мероприятия (публичные торги, реклама и т.д.) по их купле-продаже.

§ 3. Сбор и анализ информации

599. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации об объекте оценки и рыночной информации в объеме, необходимом и достаточном для обоснованного выбора и применения подходов и методов оценки.

600. Источниками информации об объекте оценки являются:

исходная информация, предоставляемая заказчиком или иным уполномоченным лицом;

информация, полученная в ходе проведения осмотра оценщиком объекта оценки и по результатам интервьюирования собственника и (или) пользователей объекта оценки;

информация, полученная от третьих лиц и организаций, а также опубликованная в средствах массовой информации и сети интернет.

601. Исходная информация, представляемая заказчиком или иным уполномоченным лицом, состоит из:

сведений о балансовой стоимости и амортизации объекта оценки по состоянию на последнюю отчетную дату;

правоустанавливающих документов;

документов, содержащих технические и конструктивные характеристики объекта оценки;

акта о техническом состоянии объекта оценки;

сведений о дополнительной комплектации, подлежащем оценке в составе объекта оценки (при наличии такового);

документы, содержащие сведения о наличии обременений (ограничений) прав на объект оценки.

В зависимости от цели оценки и особенностей объекта оценки, оценщик имеет право запросить у заказчика иную информацию, необходимую для проведения оценки.

602. Осмотр транспортного средства проводится совместно с представителем заказчика или собственника. При осмотре объекта оценки, оценщиком проводится его идентификация.

603. Информация, предоставленная заказчиком, а также полученная от привлеченных к выполнению работ третьих лиц считается достоверной в том случае, если она подписана руководителем (собственником) и заверена печатью организации (для юридических лиц), предоставившей информацию.

Информация, полученная из средств массовой информации, сети интернет, по результатам опроса, интервью и других аналогичных источников, считается достоверной при условии указания в отчете об оценке соответствующих источников данной информации.

За достоверность информации, полученной по результатам интервьюирования собственника и (или) пользователей объекта оценки, ответственность несут лица, предоставившие такую информацию, и оценщик.

604. При необходимости по запросу оценщика, лицом, предоставившим документы, оформляются уточнения (пояснения) к соответствующим документам в виде дополнительных справок.

§ 4. Идентификация объекта оценки

605. Идентификация объекта оценки (определение характеристик, состояния объекта оценки) проводится, путем внешнего осмотра объекта оценки (далее – осмотр) и изучения регистрационных документов (технического паспорта, свидетельства о регистрации объекта оценки (при наличии)).

606. Идентификация объекта оценки предполагает:

установление факта физического наличия объекта оценки и правоустанавливающих документов на него;

определение вида имущественных прав на объект оценки;

технические характеристики объекта оценки (тип, марка, модель, модификация, сведения о производителе, год и месяц выпуска, идентификационный номер кузова (шасси), тип кузова (кабины – для грузовых автомобилей и тракторов, платформы – для прицепа), количество мест, дверей, тип, рабочий объем, число цилиндров и мощность двигателя, тип коробки передач (трансмиссии), цвет и тип окраски, сведения о комплектации);

регистрационные характеристики объекта оценки (регистрационный номер, серия и номер технического паспорта, при их отсутствии – счет-справка, договор купли-продажи, наличие сервисной книжки транспортного средства);

показатели состояния объекта оценки (соответствие комплектации, пробег по показанию спидометра, отработанный моторесурс, продолжительность работы, общее состояние транспортного средства, работоспособность узлов и агрегатов, проведенные до осмотра ремонтные воздействия, замененные или капитально отремонтированные части транспортного средства);

характеристики повреждений объекта оценки (вид, размеры и зоны повреждений, деформаций).

Глава 2. Применение подходов и методов оценки в оценке стоимости транспортных средств

§ 1. Выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки

607. При проведении оценки объекта оценки оценщик должен применить (или обосновать отказ от применения) сравнительный, доходный и затратный подходы.

608. Выбор методов в рамках каждого подхода к оценке, осуществляется оценщиком самостоятельно с учетом цели оценки, видом определяемой стоимости, специфики объекта оценки, ограничительными условиями, наличия и полноты информационной базы.

§ 2. Сравнительный подход

609. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложений.

610. Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов:

метод прямого сравнения продаж;

методы статистического анализа (корреляционный, дисперсионный, регрессионный).

611. Метод прямого сравнения продаж представляют собой совокупность расчетов, основанных на сопоставлении качественных характеристик объекта оценки, объектов-аналогов и определении стоимости объекта оценки путем внесения корректировок в части различий по элементам сравнения и включает следующие основные этапы:

исследование рынка, анализ и сбор информации по объектам-аналогам;

выбор аналогов;

определение единицы сравнения;
выбор элементов сравнения;
выбор методов расчета стоимости;
расчет корректировок по элементам сравнения;
корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов;
определение стоимости объекта оценки.

612. Основными единицами сравнения являются:

тип кузова;
единица мощности;
единица транспортного средства.

613. Основными элементами сравнения являются:

имущественные права;
условия финансирования;
условия продажи;

тип, класс, пассажировместимость, грузоподъемность, масса, объем, мощность двигателя;

возраст (год выпуска) и техническое состояние;
комплектация и другие элементы сравнения.

614. Условия применимости метода прямого сравнения продаж является наличие не менее трех транспортных средств, аналогичных с объектом оценки.

615. Методы статистического анализа основаны на определении статистических (корреляционных, дисперсионных, регрессионных) зависимостей между ценой объекта оценки и параметрами, влияющими на цену объекта оценки.

§ 3. Доходный подход

616. Доходный подход к оценке стоимости объекта оценки коммерческого использования, представляет собой методы оценки, основанные на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования.

617. В рамках настоящего НСО применение доходного метода возможно в случае:

когда методы сравнительного и затратного подхода не применимы;

если объектом оценки является специальная и / или специализированная техника, способная самостоятельно генерировать стабильный доход;

если объектом оценки является общественное или раритетное транспортное средство.

618. Для оценки стоимости объекта оценки доходным подходом применяется метод прямой капитализации дохода, т.е. стоимость объекта оценки определяется как отношение величины чистого операционного дохода к ставке капитализации.

619. При применении метода прямой капитализации дохода, оценщик должен:

рассчитать величину чистого операционного дохода, который будет капитализирован;

рассчитать ставку капитализации;

определить текущую стоимость объекта оценки.

620. Ставка капитализации рассчитывается:

методом кумулятивного построения;

методом рыночной экстракции.

621. Для определения чистого операционного дохода оценщик использует денежные поступления от передачи объекта оценки в аренду с учетом операционных расходов или чистого операционного дохода, получаемого при оказании услуг (выполнения работ) путем эксплуатации объекта оценки, с учетом себестоимости транспортных услуг, операционных расходов на объект оценки.

622. Чистый операционный доход определяется в размере среднегодовой величины за полный год, следующий после года даты оценки. При этом, в прогнозах оценщику следует учесть изменение арендных ставок или стоимости на транспортные услуги (работы) с учетом изменения цен.

§ 4. Затратный подход

623. Затратный подход оценки представляет собой совокупность расчетов стоимости транспортного средства,

основанных на определении стоимости затрат необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки за вычетом совокупного износа.

624. Расчет стоимости затратным подходом производится в следующей последовательности:

определение полной стоимости воспроизводства или стоимости замещения;

определение стоимости дополнительного оборудования, установленного на объекте оценки, не входящего в заводскую комплектацию объекта оценки (при необходимости);

определение размера совокупного износа объекта оценки;

определение стоимости объекта оценки, как разность между полной стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения (с учетом стоимости дополнительного оборудования) и стоимостного показателя совокупного износа.

625. Определение полной стоимости воспроизводства или стоимости замещения выполняется одним из следующих методов:

косвенный метод;

метод замещения;

метод расчета по укрупненным нормативам затрат;

индексный метод.

626. Совокупный износ определяется как совокупность физического, функционального и внешнего износа.

627. В зависимости от имеющейся информации физический износ транспортного средства определяется одним из следующих методов:

метод нормативного износа;

метод хронологического возраста и пробега;

метод разбивки по элементам (поэлементного расчета);

метод прямого расчета;

метод стадии ремонтного цикла;

ресурсный метод;

экспертный метод.

628. Функциональный износ представляет собой снижение стоимости объекта оценки при утере функциональных характеристик и полезности, ввиду появления новых функционально аналогичных и более высоких по полезности технологий.

629. Внешним износом является обесценение объекта оценки, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых ограничений на определенное использование объекта оценки, изменений окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Глава 3. Согласование результатов оценки

630. Согласование результатов оценки объекта оценки с использованием различных подходов и методов к оценке, отражение ее результатов в отчете об оценке осуществляется в соответствии с требованиями НСО № 6.

631. Согласование, как правило, осуществляется путем определения сравнительных мер для результатов оценки, полученных с помощью различных подходов к оценке, в которых оценщику следует учитывать:

цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;

характеристика объекта оценки;

вид стоимости;

количество и качество используемой информации при применении подходов к оценке.

632. При согласовании и выборе методов сравнения, все допущения и предположения оценщика должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Глава 4. Особенности оценки стоимости транспортных средств, поврежденных в результате дорожно-транспортного происшествия

§ 1. Общие правила оценки стоимости поврежденных транспортных средств

633. Основными причинами повреждения транспортных средств могут являться дорожно-транспортные происшествия, крупные производственные аварии, стихийные бедствия, землетрясение, сель, обвал, камнепад, оползень, паводок, наводнение и т.п.), а также умышленные или неумышленные (по неосторожности) действия, приведшие к повреждению транспортного средства.

634. Ущерб от повреждения (материальный ущерб) – величина уценки транспортного средства в результате полученных повреждений или величина понесенных расходов при его восстановлении. Ущерб определяется как реальная потеря стоимости транспортного средства в результате повреждения, или как сумма расходов на восстановление поврежденного транспортного средства до технического состояния, в котором оно находилось непосредственно перед повреждением (стоимость ремонта), и величины утраты (потери) его стоимости в результате проведения работ по его восстановлению (утрата товарной стоимости).

635. Стоимость ремонта (восстановления) – стоимость устранения повреждений транспортного средства, включают, трудовые и материальные затраты, накладные расходы, налоги и другие обязательные платежи, а также прибыль юридических и физических лиц, осуществляющих ремонт.

636. Утрата товарной стоимости – величина потери (снижения) стоимости транспортного средства после проведения отдельных видов работ по его ремонту (восстановлению), сопровождающихся необратимыми изменениями его геометрических параметров, физико-химических свойств конструктивных материалов и характеристик рабочих процессов.

637. Для успешной реализации поставленных перед оценщиком задач, лицо, назначившее оценку, предоставляет

транспортное средство для осмотра эксперту-специалисту по транспортным средствам (далее – эксперт).

638. В результате осмотра экспертом определяются и заносятся в акт осмотра все необходимые для оценки сведения об объекте оценки, его повреждениях, дефектах, в том числе:

идентификация транспортного средства, соответствие номеров транспортного средства и его агрегатов записям в представленных документах (регистрационный номер, идентификационный номер VIN*, номер кузова, номер рамы, номер двигателя и т.п.);

величина пробега транспортного средства по показанию одометра, с оценкой достоверности отображаемой величины;

комплектация транспортного средства, наличие дополнительного оборудования;

производилась ли замена узлов, агрегатов и дорогостоящих комплектующих изделий;

наличие на транспортном средстве эксплуатационных повреждений, дефектов;

наличие, вид, характер, степень сложности, размер и места расположения имеющихся аварийных повреждений, дефектов;

подвергалось ли транспортное средство кузовному ремонту ранее, и каков его объем, характер и качество;

возможность и способы устранения обнаруженных повреждений, дефектов;

соответствие установленных повреждений, дефектов данному дорожно-транспортному происшествию;

возможность восстановительных работ, способы и объем (трудоемкость) их выполнения по каждому отдельному агрегату, узлу, детали;

номенклатура необходимых для восстановления транспортного средства запасных частей и акт обследования.

** VIN (Vehicle identification number) – уникальный код транспортного средства, состоящий из 17 знаков. В коде представлены сведения о производителе и характеристиках транспортного средства, а также о годе выпуска.*

639. При осмотре необходимо проводить фотосъемку с четкой фиксацией выявляемых повреждений. После фотоснимков с общими видами транспортного средства, размещаются узловые и детальные фотоснимки отдельных поврежденных элементов.

640. Результаты осмотра транспортного средства отражаются оценщиком в исследовательской части отчета об оценке. Данные, зафиксированные в результате осмотра транспортного средства, позволяют оценщику приступить к расчетам в соответствии с поставленными задачами задания на оценку.

§ 2. Оценка стоимости поврежденных транспортных средств

641. При расчете размера ущерба от повреждения транспортного средства применяется затратный подход, методом восстановительного ремонта.

642. Восстановительный ремонт – это комплекс работ, необходимых для восстановления транспортного средства до состояния, которое данное транспортное средство имело непосредственно до повреждения. Это наиболее вероятная сумма затрат, достаточная для восстановления транспортного средства до исходного, доаварийного, состояния.

643. Определение номенклатуры работ по восстановлению поврежденного транспортного средства должно проводиться с учетом требований технологической документации по ремонту транспортного средства данной модели.

644. Объем, виды и способы ремонтных работ определяются экспертом, в зависимости от характера и степени повреждения и состояния (коррозионного разрушения) отдельных деталей, с учетом необходимости проведения работ по разборке / сборке, подгонке, регулировке, окраске, антикоррозионной и противозумной обработке и т.д., в соответствии с технологией, установленной предприятием-изготовителем транспортного средства, а в случае отсутствия сведений о технологии ремонта предприятия-изготовителя – путем экспертной оценки по имеющимся аналогам и данным официальных представительств предприятий-изготовителей.

645. Эксперт принимает решение о замене агрегата, узла, детали при технической невозможности или экономической

нецелесообразности их восстановления, руководствуясь требованиями нормативных актов Республики Узбекистан, отраслевых нормативов и нормативов предприятий-изготовителей.

646. При определении цены деталей, узлов, агрегатов и при составлении отчета об оценке оценщик должен исходить из цен на оригинальные запасные части и материалы в официальных представительствах предприятий-изготовителей, средних рыночных цен, сложившихся в данном регионе, а в случае отсутствия этих данных, исходя из розничных цен.

647. При определении номенклатуры работ по восстановлению поврежденного транспортного средства при отсутствии технологической документации должны быть учтены также сопутствующие работы, выполнение которых необходимо в соответствии с конструкцией транспортного средства (например, при проведении работ по ремонту обивки кузова легкового автомобиля необходимо снятие конструктивных элементов, препятствующих проведению обивочных работ; при устранении перекоса кузова легкового автомобиля – конструктивных элементов, препятствующих проведению ремонта и т.д.).

648. Расходы на оплату работ по ремонту, необходимого для восстановления поврежденного транспортного средства, определяются в соответствии с действующей нормативно-технической документацией, регламентирующей проведение работ по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств (нормативы трудоемкости на техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, руководства по текущему ремонту транспортных средств, технологии текущего ремонта транспортных средств и т.д.).

649. Если на какие-либо виды работ нормативы не установлены, то допускается использование норм времени, определённых экспертным методом, путем подбора аналога транспортного средства, на который имеются нормативы трудоемкости – рыночной стоимости нормо-часа работ в данном регионе на дату оценки с учётом типа, модели и возраста (даты выпуска) транспортного средства.

Стоимость одного нормо-часа наименования (вида) работ, необходимого для восстановления поврежденного транспортного средства, на дату оценки, определяется по результатам выборочного наблюдения.

Выборочное наблюдение проводится в границах рынка услуг по ремонту транспортных средств на месте оценки транспортного средства.

Стоимость одного нормо-часа определяется как среднее арифметическое результатов выборочного наблюдения или по фактическому затраченному времени.

650. Затраты на восстановление с учетом возможного обновления и величина дополнительной утраты товарной стоимости транспортного средства рассчитываются отдельно, и в отчете об оценке приводятся отдельной главой и суммой.

§ 3. Оценки утраты товарной стоимости поврежденных транспортных средств

651. Утрата товарной стоимости транспортного средства обусловлена тем, что проведение отдельных видов работ по устранению определенных видов повреждений транспортного средства сопровождается объективно необратимыми изменениями его геометрических параметров, физико-химических свойств конструктивных материалов и характеристик рабочих процессов.

Это однозначно приводит к ухудшению функциональных и эксплуатационных характеристик.

652. Расчет утраты товарной стоимости может производиться для транспортных средств как до, так и после восстановительного ремонта.

653. Утрата товарной стоимости может быть рассчитана для транспортных средств, при осмотре которых выявлена необходимость выполнения одного из нижеперечисленных видов ремонта:

устранение перекоса кузова;

замена несъемных элементов кузова (полная или частичная);

ремонт отдельных (съемных или несъемных) элементов кузова (в том числе пластиковых капота, крыльев, дверей, крышки багажника);

полная или частичная окраска наружных поверхностей кузова и бамперов;

полная разборка салона, вызывающая нарушение качества заводской сборки.

654. Стоимость транспортного средства после восстановительного ремонта, определяется на дату оценки в границах рынка транспортных средств данной марки.

655. Утрата товарной стоимости не рассчитывается в случае, когда на момент повреждения величина совокупного износа транспортного средства превышает 40 процентов или с даты выпуска транспортного средства прошло более пяти лет.

РАЗДЕЛ XVII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

656. Лица, виновные в нарушении требований настоящего ЕНСО, несут ответственность в порядке, установленном законодательством.

657. Споры, возникающие при работе с настоящим ЕНСО, разрешаются в установленном порядке.

658. Контроль за соблюдением оценочными организациями требований настоящего ЕНСО осуществляют профессиональные общественные объединения оценочных организаций.

659. Профессиональные общественные объединения оценочных организаций отстраняют оценочные организации от членства за нарушения, выявленные в результате контроля, и вносят представление в уполномоченный орган о прекращении действия квалификационного сертификата оценщика, допустившего нарушения.

660. Оценочная организация несет ответственность перед заказчиком за причинение ему ущерба вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего ЕНСО. Убытки, включая упущенную выгоду, причиненные заказчику, подлежат возмещению оценочной организацией в порядке, установленном законодательством.

Оценщик в соответствии с законодательством несет перед оценочной организацией ответственность за ущерб, причиненный в результате проведения некачественной или ненадлежащей оценки объекта оценки, разглашения конфиденциальных сведений или иных действий, повлекших убытки для оценочной организации.

661. Оценочная организация в своей деятельности является независимой. Не допускается вмешательство заказчика или иных заинтересованных лиц в деятельность оценочной организации.