

Approved

Resolution of the Government Kyrgyz Republic on April 3, 2006 N 217

STANDARD the basic concepts and principles of valuation

1. General Provisions
2. Objectives of the Assessment
3. The evaluation items
4. Basis of measurement
5. The cost of the Species
6. Approaches to assessment
7. The procedure of property valuation

#### 1. General Provisions

1.1. These assessment standards are mandatory for the subjects of valuation activity in the Kyrgyz Republic in determining the value of the type, object of evaluation, approaches to evaluation and assessment methods, as well as in assessing the value of the property of all forms of ownership.

1.2. The subjects appraisal activities are natural and legal persons, bodies of public administration and local self-government within the powers granted to them, service users (customers).

1.3. This standard is used in other standards within the meaning established by this standard.

#### 14. Terms and Definitions

Assets (term financial statements) - resources that are in someone else's property or under anyone's control, by which the future can reasonably expect some economic benefits.

Actualization of assessment - specify the valuation of the object on the new date, provided that significant changes in the physical state of the object and its position in the market has not happened, updating the results can be presented in the form of a short report or additional to the previously prepared a full report.

Business - all allowed by the legislation of the Kyrgyz Republic type of business and economic activities, income or other benefits.

Goodwill - the ability of the company to generate revenue above or below average when using a certain amount of assets, due to the prestige, reputation and contacts of the company.

valuation date - the date (day, month, year) on which the property is held evaluation and determined its value.

Moveable property - the material objects that can be moved without harming them. By the moveable property include assets in tangible form and the rights to it, which is not real estate.

Cash flow - the receipt and expenditure (decrease) in cash and cash equivalents.

Discounting cash flow - translating future cash flows of values in their current cost, based on the expected value of the discount rate.

Income approach - an approach to the assessment, according to which the value of the property is determined as the present value of the property, which is equal to the present value of the expected future income from its use and / or sale, taking into account the structure, income, time and risk.

The task for assessment - a legal document, which is annexed to the Treaty on the assessment containing requirements and information to determine the value of the property and is a testament to a clear understanding of the content of the parties of the results of the work.

Customer - a natural or legal person who commissioned the work carried out by the evaluators.

The collateral value of property - the value of the property in order to secure the loan.

The cost approach - an approach to the valuation of the property, according to which the value of the property is made up of the cost of acquisition and / or reconstruction of all components subject to wear.

Costs - the price paid for the goods or services, or the amount of money required for the creation or production of goods or services.

Identification of the object of evaluation - establishing (contouring) property subject to assessment, and property rights, which is necessary to assess, as well as their compliance with each other.

Excess property - property that is not used in the course of business, and the maximum value of which is achieved due to the alienation.

Depreciation (depreciation) - the loss of value of the property with respect to the cost of its reconstruction.

Deterioration of the physical - the partial or total loss of property value due to the deterioration of the physical condition caused its destruction, and the diminution of the natural aging process in use throughout life.

Wear functional - wear and tear, caused by partial or complete loss of function (of use) Performance evaluation of the object.

Deterioration of the economic - the economic depreciation of assets due to changes in the socio-economic situation.

Property - term used to refer to:

- 1) the aggregate of things and property, consisting owned by the person (natural or legal), the state or municipality, or belonging to the organization on the right of economic management or operational management. The structure of the property also includes money, securities and intangible assets;
- 2) the aggregate of things and property rights to items or property to meet other people (an asset);
- 3) The aggregate of things, property rights and obligations that characterize the financial situation of their media (assets and liabilities).

Investment cost - value determined taking into account the specific conditions, requirements and investment goals, and the interests of the investor of the investment project.

Capitalization - Definition of the current value based on the assessment of the object in the expected future income from its use. Capitalization may be carried out using a capitalization rate (direct capitalization) or the discount rate (discounting).

The residual value - the value that could be obtained on condition of sale of the object in the assessment period, which is shorter than the exposure of such property for which it can be sold at market value.

Liquidity - the ability of the property to be exchanged for cash.

Evaluation method - method of determining the valuation of the object, the sequence of execution of evaluation procedures which makes it possible to implement an approach to evaluation.

Income Multiplier - a multiplier, which is multiplied by the income when assessing the value of the property.

Real Estate (Real Estate) - land, subsoil, isolated water bodies and all that is firmly connected with the land, ie objects, move them without disproportionate their damage designation is not possible, including forests, perennials, buildings, structures and al.

Intangible assets - intangible property (such as patents, licenses, trade mark, the ability to make a profit, copyright or contract on use of the name and trademark of the company-owner of the company, a distributor of goods and services, computer software, etc.), which may It is used in economic activity for at least one year and are subject to amortization.

Fatal deterioration of assets - depreciation of property, to eliminate the cost of which is greater than the added cost at the same time.

evaluation object - property rights, which are subject to assessment.

Assessment Report - a document on the assessment submitted by the appraiser to the customer to confirm his professional opinion about the value of the property.

Evaluation - the process of determining (calculate) the value of property as of a specific date, conducted by a professional appraiser in accordance with these standards using reasonable choice of approaches, methods and evaluation procedures.

Evaluation of poor quality, unreliable - assessment carried out in violation of the principles, approaches, methods and evaluation procedures under evaluation standards.

Estimated cost (the cost for tax purposes) - the value of property that is used to determine the tax base and

calculated in accordance with the legislation of the Kyrgyz Republic on the taxation of property.

Estimator - a natural person with training, experience and qualifications relevant requirements of the legislation of the Kyrgyz Republic, and provides services to establish the value of the property in accordance with the requirements of this standard and to be responsible for the reliability and validity of the evaluation carried out.

Estimated organization - a legal entity registered in the prescribed manner, is engaged in the evaluation activity in the state and having at least one appraiser.

Reassessment - assessment carried out in relation to the previously estimated the object, if necessary, revalidation and updating of the result. Double-check is carried out in full compliance with all the requirements for the evaluation and registration of its results.

This property - a property which by its characteristics and (or) the properties of the most appropriate valuation object and has the same investment attractiveness.

Approaches to assessment - general methods for determining the value of the property, which are based on the basic principles of assessment.

The use-value - the value that specific property has for a particular user for a particular use case.

Ownership - recognize and protect the right of legislative acts of the subject at their discretion to possess, use and dispose of property belonging to him.

Principles of valuation - basic provisions, reflecting the socio-economic factors and patterns of formation of cost.

Professional ethics of the appraiser - a set of ethical standards and rules of conduct of the appraiser in the assessment of the property.

The evaluation process - a certain sequence of procedures used to obtain the magnitude of value. The evaluation process includes a plurality of data collection and analysis techniques of calculation and presentation of results in the evaluation report, to give probative value assessment.

Review - a set of activities performed by the appraiser on the instructions of the customer and reflect his opinion on the adequacy and reliability subjected to peer review report prepared by another appraiser.

Market - a system in which goods and services are shifting from sellers to buyers through the price mechanism. The concept implies the ability to market products and / or services to pass from hand to hand without unnecessary restrictions on the activities of buyers and sellers.

Market value - the estimated amount for which the property would exchange took place on the date of valuation between a willing buyer to buy and the seller is willing to sell to a commercial transaction after proper marketing, during which each of the parties act competently, prudently and without compulsion.

Market information - information necessary to assess the value of the property and received by the appraiser on the market either orally or in writing.

Easement - the right to a limited use of the real property of another person without actually owning it, and any agreement of the owner or user of real estate in action or abstention from action in its territory for use (benefits) of others.

Specialized property - property that is rarely (if ever) is sold only as part of any business or assets with a limited market or do not have the market, depending on location, degree of design expertise, the configuration or purpose.

The special value - the value that specific property has for a purchaser with a special interest.

Comparative approach - an approach to the assessment, according to which the value of the property is determined at the level of the prices of similar objects based on the corresponding adjustment of the differences between them.

The discount rate - the rate of return on invested capital and the rate of its return to the posleprognozny period.

The capitalization rate - ratio, which is used to determine the value of the object based on the expected income from its use, provided that the income is assumed to be constant for a certain period in the future.

The rate of return (yield) - the ratio of realized or expected return to investment.

The evaluation standard - a normative document establishing a set of norms, rules, requirements for

assessing the value of the property.

The cost - value equivalent to assess the object, expressed as a probable sum of money.

The cost of recreation - determined on the valuation date of the present value of the costs of the creation (acquisition) in the present conditions of the new facility, which is identical to the assessment of the object, using the same design and similar materials.

The cost of existing enterprise - the cost of continuously operating companies on the basis of which it is possible the distribution of diversity or the total value of existing enterprise to its constituent parts, in accordance with their contribution to the total cost, but by itself, none of these components is not the market value.

Replacement cost - determined on the valuation date of the present value of the costs of the creation (purchase) of another object that is equal to the utility of the object being evaluated.

The value of property for insurance purposes - the cost of replacement or reconstruction of the property, taking into account depreciation, which took place at the time of signing the insurance contract.

Current value - the value of future income (cash flows), given to the valuation date.

Utilization value - the value that can be obtained for the evaluation of the object, exhausted with respect to the usefulness of their original functions (except for land), without taking into account its processing costs.

Price - the actual amount of money required, offered or paid for the evaluation of the object, or similar property.

Expertise - the consideration of evaluation evaluators report - experts for an opinion, which deals with the correctness, consistency, validity and completeness of the assessment.

## 2. Objectives of the Assessment

2.1. Property valuation is carried out in order to establish in relation to objects assess market or other value when:

- Sale and purchase;
- Pledge of property;
- Determination of a property contribution to the charter capital of the Company;
- Determining the value of the property for the purposes of financial accounting and reporting;
- Determining the value of property for insurance purposes;
- Determining the value of property for tax purposes;
- Determining the value of investment projects;
- Determining the cost of the other.

2.2. The purpose for which the estimate is the determining factor when choosing the type of cost. The wording of the purpose of evaluating and selecting the appropriate type of value must be agreed with the client.

## 3. The evaluation items

3.1. Scope of assessment are divided into the following main types:

- Real estate;
- Movable property (including intangible assets);
- Business.

3.2. The totality of all rights to the property is a package of rights, including the right of possession, use and disposition of property, rights of third parties, etc., Which together or separately can be object of evaluation.

### 3.3. Real estate

3.3.1. For real property includes land plots, subsoil plots and all things, firmly connected with the land, ie,

inseparable from it without disproportionate damage to their economic purpose (residential houses and other buildings and structures, perennial plantations and forests, isolated water bodies, etc.).

3.3.2. rights to real estate are specified in the title and certifying documents.

3.3.3. Restrictive documents or restrictive covenants on real estate may affect the use, development and transfer of ownership (joint ownership, lease, easement, etc.).

### 3.4. Movable property

3.4.1. For movable property related assets are not recognized by the legislation of the Kyrgyz Republic as immovable property and is not associated with the land.

3.4.2. Movable property may be in tangible or intangible form. Tangible movable property - a physically tangible things that are loosely attached or affixed to real estate and are generally characterized by the ability to move.

Intangible personal property - it does not have the physical, tangible form of intangible benefits, that is right, making it possible to obtain certain economic benefits and related to the ownership, use and disposal of the property, as well as with the material (property) requirements that arise between participants of civil turnover regarding the distribution of assets and exchanges (of goods, services, works, securities, money, etc.), contractual rights, the rights of authors and inventors to remuneration for the works they have created (made of the invention), the inheritance rights.

3.4.3. In assessing the following types of movable property:

- cars and equipment;
- Intangible assets, which include financial interest (the right to possession of shares, stocks, shares in property in economic partnerships and companies, sublease, in joint ventures), copyright or contract on use of the name and trademark of the company, which can be used in economic activity, optional right to purchase or sell the property at a specified price within a certain period, or from the creation of investment instruments secured by the combined assets of the real estate;
- Other movable property, which does not apply to machinery and equipment and intangible assets.

### 3.5. Business

3.5.1. Business - it is entrepreneurial and economic activities to generate income, organized in the framework of a certain structure, and having the economic and organizational form of the enterprise (property complex).

3.5.2. Business in whole or in part may be the subject of sale, mortgage, lease and other transactions relating to the establishment, change and termination of rights in rem.

The structure of the business as a property complex includes all types of property used for its activities, including land, buildings, equipment, inventory, raw materials, products, claims, debts, financial results, intangible assets, the right to designate, individualize it activities (trade name, trademark), and other exclusive rights, unless otherwise provided by the legislation of the Kyrgyz Republic or the contract.

## 4. Basis of measurement

4.1. Valuation of property and property rights is conducted in compliance with the principle of utility, substitutions, the expectations of the contribution (marginal productivity), supply and demand, compliance, change, the most effective use.

4.2. utility principle is based on the fact that the property has value only if it is useful for a potential owner or user. Under the utility should understand the property's ability to meet the needs of the owner or user for a certain time.

4.2.1. In order to determine the usefulness of the evaluation:

- Can be considered property of the utility as a separate object and assess the usefulness of a separate

- property under the project evaluation as part of the utility of the object in the whole evaluation;
- Take into account the current state of the use of evaluation object, which may not meet its possible the most effective use, as well as cases where the individual evaluation items are temporarily redundant, used for another purpose or use;
- Predicted the possible influence of socio-economic and other factors on the change in the utility assessment object;
- Estimated costs of improving the assessment of the object, taking into account the impact of these costs on the increase in its market value.

4.3. The principle of substitution provides the account of consumer behavior in the market, which consists in the fact that for the acquisition of the property does not pay the amount higher than the minimum price of the property is the same utility, sold on the market. In accordance with the principle of substitution is assumed that the buyer will review its existing alternative behaviors and behave rationally, having enough time to make decisions. Among alternative buyer behaviors may be buying the property with similar properties, reproduction (creation) of similar objects or investment, providing a comparable income in their characteristics.

4.4. expectations principle provides that the cost of the evaluation of the object is determined by the size of the economic benefits that are expected from the ownership, use, dispose of it.

4.5. contribution principle provides that the value of each element of the assessment of the object determined by the contribution of this element to the overall value of the property. The cost of each element is equal to the amount by which reduced total assets in the absence of this element.

4.6. the supply and demand principle provides that the cost of the evaluation object reflects the balance of supply and demand on a similar property. Accordingly, this principle during the assessment takes into account fluctuations in the market prices of similar property, and other factors which may lead to changes in the ratio of supply and demand on a similar property.

4.7. competition principle stipulates that the level of prices on the market and is supported by a set of permanent rivalry and interaction of buyers, sellers, tenants and landlords, and other market participants.

4.8. The correspondence principle suggests that the evaluation object value reaches a maximum value in the extent to which the object evaluation meets the needs and expectations of market.

4.9. changes in principle provides that the social, economic, political, natural and other factors constantly have a positive or negative impact on the value assessment of the object, in connection with which any assessment is only valid for a specific date.

4.10. The principle of the most efficient use provides that reflects the market value of such use of the property, which brings the most revenue or profit. By using the most effective means the use of the property, which resulted in the cost of the evaluation object is the maximum. In this case we consider only those variants of the use of property, which are physically possible, legally permitted and financially justified.

## 5. The cost of the Species

5.1. The assessment can be carried out to determine the market or otherwise, other than market value of the property. Selecting the type of the value depends on the purpose for which the property assessment is carried out, the characteristics of the property, as well as the requirements of regulations. Selecting the type of the value is preceded by the conclusion of an Agreement for the property valuation.

5.2. If in legal acts, the contract to conduct property valuation or determination of the Court does not specify type of value that should be specified in the result of the evaluation, the market value is determined.

5.3. Market value - the estimated amount for which the property would exchange took place on the date of valuation between a willing buyer to buy and the seller is willing to sell to a commercial transaction after proper marketing, during which each of the parties act competently, prudently and without compulsion.

5.4. Each element of the definition of market value has its own conceptual framework:

5.4.1. "The estimated amount ..." refers to the price in terms of money (usually in local currency), to be paid

for the property in commercial market transaction. Market value is defined as the most probable price reasonably achievable and the market on the valuation date in accordance with the definition of market value. This is the best price reasonably obtainable by the seller and the most favorable price for the customer. This definition specifically excludes the increase or decrease of prices calculated by virtue of special terms or circumstances such as atypical financing, encumber an agreement to sell and leaseback, special considerations or concessions granted to any person with relation to the sale.

5.4.2. "... On the date of valuation ..." requires a certain market value refers to a specific point in time. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The evaluation result will reflect the actual market conditions and circumstances in the actual measurement date, and not to the previous or future date. The definition also assumes simultaneous exchange and implementation of the sales contract without any change in price, which otherwise would have occurred.

5.4.3. "... Between the buyer ready to buy ..." refers to someone who is motivated, but which do not enforce this. This buyer is interested to buy at any price. This buyer is such a buyer who buys with existing market realities and in accordance with current market expectations, rather than on the basis of an imaginary or hypothetical market that can not demonstrate the existence of which can not be expected. Prospective buyer does not pay a higher price than what the market demands. The current owner of the property is included in the number of those who form the "market". The evaluator should not make unrealistic assumptions about market conditions or assume a level of market value above that which is reasonably achievable.

5.4.4. "... Ready to sell the seller ..." is neither a seller who is willing to sell because of their excessive desire or compulsion at any price, nor the seller, configured to receive a price that can not be considered reasonable in the current market. Ready to sell the seller is motivated to sell the property at market terms for the best, perhaps the achievable price of the (open) market after proper marketing, whatever that price. The facts of the real owner is not considered as "ready to sell salesman" is a prospective seller.

5.4.5. "... ... In a commercial transaction" means a transaction between parties who do not have special or a special relationship with each other (for example, controlling and controlled companies or landlord and tenant).

5.4.6. "... After proper marketing ..." it means that the property will be put on the market in the most appropriate form in order to carry out the sale of the best reasonably achievable price in accordance with the definition of market value. The duration of the exposure period may vary according to market conditions, but it should be sufficient to bring the property to an adequate number of potential buyers. The period of exposure occurs before the valuation date.

5.4.7. "... During which the parties act competently, prudently ..." implies that the buyer is ready to buy, and the seller is willing to sell sufficiently informed about the nature and characteristics of the property, its actual and potential uses, as well as on market conditions at the measurement date. It is assumed that each acts in its own interests, competently and prudently in order to get the best price according to their positions in the transaction. Calculating the ratio determined by market conditions at the measurement date, and no relation to the benefits at some later time. Optional is wasteful for the seller of the property for sale on the market with falling prices at a price lower than the market prices of previous levels. In such cases, as in other situations, with varying rates of purchase and sale on the market, calculating the buyer and the seller will act in accordance with the most accurate market information available at the time.

5.4.8. "... And without compulsion ..." means that each party is interested to make a deal, but none of the parties are not forced or not forced reluctantly to conclude it.

5.5. The market value should be understood as the value of the property, calculated without regard to the cost of its purchase or sale, and excluding all taxes related to the transaction.

5.6. The market value may correspond to and comply with the concept of fair value, which is used in accounting. In cases where there is no evidence of market value due to the specialized nature of the property and the fact that this property is being sold as part of a going concern, the fair value is expressed by the residual value of the replacement.

5.7. Types of value other than market value, represent alternative base estimates that can express a non-market view of the usefulness of the object or unusual and non-market conditions of the transaction. Selecting the type of the non-market value is substantiated in the report on the assessment of the property.

5.8. The use-value - is the value of a specific property for a particular user for a particular use case. It is without regard to the most effective use of the property or to the value of the sum of money that could be obtained from its sale on the market.

5.9. The cost of existing enterprise expresses the value ascribed to the existing business, and not any of its component parts. The cost of individual assets as components of the operating enterprise is determined on the basis of their contribution to the value of the business as a whole and is generally considered their use-value, when it is considered in connection with a particular business and its owner.

5.10. Special rates - a term referring to an extraordinary element of value in excess of market value. It is an additional cost that may exist, rather, to determine the potential of the owner or the user than for the market as a whole, ie, it is about the customer having a special interest. Special rates can be attributed to property of an object due to its unique location, a temporary situation, in exceptional market conditions or at a premium, the buyer is willing to pay, having particular interest. Special value should be indicated in the report separately from the market value.

5.11. Investment cost - the cost of the property to a particular investor or group of investors, under certain investment purposes. This subjective concept relates specific property of an object with a particular investor or group of investors who have certain goals and (or) the criteria for investment. Term investment value is different from the concept of the market value of investment property.

5.12. The value of property for insurance purposes - is the value of assets of the provisions of the insurance contract or policy. It is a sum of money, which may or must relate to the property, subject to such risk, to protect the owner in case of loss.

## 6. Approaches to assessment

6.1. The main approaches used for the assessment of the property:

- Expensive (property - for business valuation);
- Commercial;
- Comparative.

The evaluator uses, as a rule, a number of approaches that best meet the stated goal of assessing and mean value, the nature of the object being evaluated, its position in the market and confirmed by reliable baseline data for evaluation.

6.2. Selection or rejection of the application of a certain approach, coupled with its unreasonable or absence and / or unreliability of the necessary comparable data on site assessment and other information separately substantiated in the report on the assessment of the property.

6.3. The cost approach is based on the accounting principles of utility and substitution. The cost approach involves determining the present value of the cost of replacement or reconstruction of the object with the further evaluation of correcting them for the amount of wear and tear (depreciation).

6.4. With the help of the cost approach is determined by the market value, if the data on the costs of acquisition and / or creation of property confirmed by the market or non-market values, if the data obtained by other means.

6.5. depreciated replacement cost method is considered to be an acceptable method for determining the value of which is correlated with the market. Depreciated replacement cost valuation of the object is determined as the sum of the cost of creating an object with a similar utility on the basis of market prices prevailing at the date of valuation, taking into account all types of wear evaluation object. With regard to real estate depreciated replacement cost method determines the value of the property as the sum of the market value of the land in its current use and cost (replacement or reconstruction) of land improvements, taking into account all types of impairment.

6.6. The income approach is based on the determination of the present value of expected future earnings.



Expected future revenues are determined based on the projected economic situation in the industry.

6.7. A comparative approach is based on the accounting principles of substitution and supply and demand. The comparative approach involves analysis of the prices of sale and supply of such property with the corresponding correcting the differences between the reference objects and the object of evaluation.

## 7. The procedure of property valuation

7.1. Before making a commitment to evaluation the evaluator must determine whether it has sufficient knowledge, experience and expertise to carry out this task in accordance with the legislation of the Kyrgyz Republic, these standards and other generally accepted principles of valuation, either before the adoption of the task to inform the client about all these inconsistencies.

7.2. The evaluation can not be carried out by the appraiser, if he is the founder, owner, shareholder or officer of a legal entity or an individual customer or having a proprietary interest in the site assessment, or a member of the said persons with a close relative.

7.3. Assessment of the property is preceded by a preparatory phase, which are carried out:

- Familiarization with the object of evaluation, the characteristic terms of the transaction, for which the conclusion of an assessment;
- Definition of the objectives and intended use of the evaluation results, the type of cost, as well as data collection operation, all constraints and the actual date of assessment;
- Representation of the customer suggestions on the material terms of the contract for the evaluation.

7.4. The assessment comprises the following steps:

- The conclusion of an Agreement for the assessment;
- Survey evaluation object, collection and processing of raw data and other information necessary for the evaluation;
- Identification of the object assessment and related rights, the analysis of the possible limitations and caveats that may accompany the procedure for the assessment and use of its results;
- Selection and justification of approaches, methods and evaluation procedures to best meet the purpose of the evaluation and chosen mean value determined in the contract for the evaluation and their application;
- Matching (comparison) assessment of the results obtained using different approaches, and the formation of conclusions about the value of the object at the measurement date;
- Preparation and distribution of the report on the assessment of property.

7.5. The evaluator has been collecting and processing the information needed to establish the quantitative and qualitative assessment of the characteristics of the object to determine its value, as well as other (legal, financial, technical, etc.), information related to the object of evaluation.

The evaluator also identifies and analyzes the market to which the assessment of the object, the current situation and trends, and selects objects for comparison.

7.6. Estimator based on an analysis of the most effective use of the valuation of the object justifies the choice of approaches and methods of evaluation.

7.7. The evaluation report should contain a clear and precise description of the job framework, purpose and intended use of the valuation, explain any assumptions and limiting conditions, which directly influenced the final value of the cost. The report may also contain an explanation of the analytical procedures used in the evaluation process.

7.8. Appraiser collected baseline data and other information should be reflected in the report on the assessment of property with reference to their source and in the annexes to ensure confidentiality in accordance with the terms of the agreement to conduct property valuation and compliance with the Kyrgyz Republic legislation.

7.9. Upon request, the property valuation, public authorities and local governments (within their competence), the courts, as well as on its own initiative an appraiser may be reviewing the report on the assessment of the property.

7.10. If necessary, the appraiser performs revision (actualization) of the evaluation report on the new date.

7.11. In the event of a dispute about the authenticity of the value of the market or a valuation of the object set in the appraiser's report, the evaluation can be performed by another appraiser (re-evaluation).

Утвержден  
постановлением Правительства  
Кыргызской Республики  
от 3 апреля 2006 года N 217

СТАНДАРТ  
основных понятий и принципов оценки

1. Общие положения
2. Цели оценки
3. Объекты оценки
4. Принципы оценки
5. Виды стоимости
6. Подходы к оценке
7. Порядок проведения оценки имущества

1. Общие положения

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

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

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

1.4. Термины и определения

Активы (термин финансовой отчетности) – ресурсы, находящиеся в чьей-либо собственности или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую выгоду.

Актуализация оценки – уточнение стоимости объекта оценки на новую дату при условии, что существенных изменений в физическом состоянии объекта и его положения на рынке не произошло, результаты актуализации могут быть представлены в виде заключения или дополнительного краткого отчета к ранее подготовленному полному отчету.

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

Гудвилл – способность предприятия получить доход выше или ниже среднего при использовании определенной суммы активов, благодаря престижу, деловой репутации и контактам фирмы.

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

Движимое имущество – материальные объекты, которые могут быть перемещены без причинения им вреда. К движимому имуществу относят имущество в материальной форме и права на него, которое не является недвижимостью.

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

Дисконтирование денежного потока – перевод значений будущих денежных потоков

в их текущую стоимость, исходя из ожидаемого значения ставки дисконта.

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

Задание на оценку – юридический документ, который является приложением к договору на проведение оценки, содержащий необходимые требования и информацию для определения стоимости собственности и являющийся свидетельством однозначного понимания сторонами содержания результатов предстоящей работы.

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

Залоговая стоимость имущества – стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

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

Затраты – цена, уплаченная за товары или услуги, либо денежная сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги.

Идентификация объекта оценки – установление (очерчивание) имущества, подлежащего оценке, и имущественных прав, которые необходимо оценить, а также их соответствия между собой.

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

Износ (обесценение) – потеря стоимости имущества относительно стоимости его воссоздания.

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

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

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

Имущество – понятие, применяемое для обозначения:

1) совокупности вещей и материальных ценностей, состоящих в собственности лица (физического и юридического), государства или муниципального образования, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В состав имущества входят также деньги, ценные бумаги и нематериальные активы;

2) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц (актив);

3) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя (актив и пассив).

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

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

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

Ликвидность – возможность имущества быть обмененным на денежные средства.

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

Мультипликатор дохода – множитель, на который умножается доход при оценке стоимости имущества.

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

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

Неустраняемый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Объект оценки – имущественные права, которые подлежат оценке.

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

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

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

Оценочная стоимость (стоимость для целей налогообложения) – стоимость имущества, используемая для определения налогооблагаемой базы и рассчитанная в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики о налогообложении имущества.

Оценщик – физическое лицо, обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, соответствующими требованиям законодательства Кыргызской Республики, и оказывающее услуги по установлению стоимости имущества в соответствии с требованиями настоящего стандарта и несущее ответственность за достоверность и обоснованность осуществляемой оценки.

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

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

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

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

Потребительная стоимость – стоимость, которую конкретное имущество имеет для конкретного пользователя при конкретном варианте использования.

Право собственности – признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Принципы оценки – основные положения, отображающие социально-экономические факторы и закономерности формирования стоимости.

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

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки включает совокупность приемов сбора и анализа данных, проведения расчетов и оформления результатов в отчете об оценке, придающем доказательную силу оценке стоимости.

Рецензирование – совокупность мероприятий, выполняемых оценщиком по заданию заказчика и отражающих его мнение о достаточности и достоверности подвергнутого рецензированию отчета, подготовленного другим оценщиком.

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

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

Рыночная информация – информация необходимая для оценки стоимости имущества и полученная оценщиком на рынке в устной или письменной форме.

Сервитут – право на ограниченное пользование недвижимым имуществом другого лица без действительного владения им, а также любое соглашение собственника или пользователя недвижимого имущества в действии или воздержании от действия на его территории для пользы (выгоды) других лиц.

Специализированное имущество – имущество, которое редко (если вообще) продается и только как составная часть какого-либо бизнеса или имущество с ограниченным рынком или не имеющим рынка, в зависимости от месторасположения, степени специализации конструкции, конфигурации или назначения.

Специальная стоимость – стоимость, которую конкретное имущество имеет для покупателя с особым интересом.

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

Ставка дисконта – норма дохода на инвестированный капитал и норма его возврата в послепрогнозный период.

Ставка капитализации – коэффициент, который применяется для определения стоимости объекта исходя из ожидаемого дохода от его использования при условии, что доход предполагается неизменным на протяжении определенного периода в будущем.

Ставка отдачи (доходности) – отношение реализуемого или ожидаемого дохода к инвестиции.

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

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

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

Стоимость действующего предприятия – стоимость непрерывно функционирующего предприятия, исходя из которой возможно распределение или разнесение общей стоимости действующего предприятия по его составным частям в соответствии с их вкладом в общую стоимость, однако сам по себе ни один из этих компонентов рыночной стоимости не составляет.

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

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

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

Утилизационная стоимость – стоимость, которую можно получить за объект оценки, исчерпавший полезность относительно своих первоначальных функций (за исключением земельных участков), без учета затрат на его переработку.

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

Экспертиза – рассмотрение отчета об оценке оценщиками – экспертами для дачи заключения, в котором рассматриваются корректность, непротиворечивость, обоснованность и полнота оценки.

## 2. Цели оценки

2.1. Оценка имущества осуществляется с целью установления в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости при:

- продаже и покупке;
- залоге имущества;
- определении имущественного вклада в уставный капитал обществ;
- определении стоимости имущества для целей финансовой и бухгалтерской отчетности;
- определении стоимости имущества для целей страхования;
- определении стоимости имущества для целей налогообложения;
- определении стоимости инвестиционных проектов;
- определении другой стоимости.

2.2. Цель, для которой выполняется оценка, является определяющим фактором при выборе вида стоимости. Формулировка целей оценки и выбор соответствующего вида стоимости должны быть согласованы с клиентом.

## 3. Объекты оценки

3.1. Объекты оценки подразделяются на следующие основные виды:

- недвижимое имущество;
- движимое имущество (в том числе нематериальные активы);
- бизнес.

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

3.3. Недвижимое имущество

3.3.1. К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все вещи, прочно связанные с землей, т.е. неотделимые от нее без несоразмерного ущерба их хозяйственному назначению (жилые дома и другие здания и сооружения, многолетние насаждения и леса, обособленные водные объекты и т.п.).

3.3.2. Права на недвижимое имущество указываются в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах.

3.3.3. Ограничительные документы или ограничительные соглашения на недвижимое имущество могут повлиять на использование, развитие и передачу права собственности (общая собственность, аренда, сервитут и пр.).

3.4. Движимое имущество

3.4.1. К движимому имуществу относится имущество, не признаваемое законодательством Кыргызской Республики в качестве недвижимого имущества и не связанное с земельным участком.

3.4.2. Движимое имущество может быть в материальном или в нематериальном виде. Материальное движимое имущество – это осязаемые физически вещи, которые непрочно присоединены или прикреплены к недвижимости и обычно характеризуются возможностью перемещения.

Нематериальное движимое имущество – это не имеющие физической, осязаемой формы нематериальные блага, то есть права, дающие возможность получать определенную экономическую выгоду и связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками гражданского оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, работами, ценными бумагами, деньгами и др.), обязательственные права, права авторов и изобретателей на вознаграждение за созданные ими произведения (сделанные изобретения), наследственные права.

3.4.3. При оценке различают следующие виды движимого имущества:

- машины и оборудование;
- нематериальные активы, которые включают в себя финансовый интерес (право обладания долей, паями, акциями в собственности в хозяйственных товариществах и обществах, субаренде, в совместных предприятиях), авторское право или договор об использовании имени и товарного знака фирмы, которые могут быть использованы в экономической деятельности, опционное право купить или продать имущество по указанной цене в пределах определенного периода, или от создания инвестиционных инструментов, обеспеченных объединенными активами недвижимости;
- прочее движимое имущество, которое не относится к машинам и оборудованию и нематериальным активам.

### 3.5. Бизнес

3.5.1. Бизнес – это предпринимательская и экономическая деятельность с целью получения дохода, организованная в рамках определенной структуры, и имеющая экономико-организационную форму в виде предприятия (имущественного комплекса).

3.5.2. Бизнес в целом или его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав бизнеса, как имущественного комплекса входят все виды имущества, используемые для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, финансовые результаты, нематериальные активы, права на обозначения, индивидуализирующие его деятельность (фирменное наименование, товарные знаки), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательством Кыргызской Республики или договором.

## 4. Принципы оценки

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

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

4.2.1. С целью определения полезности во время оценки:

- может рассматриваться полезность имущества как отдельного объекта оценки и полезность отдельного имущества в составе объекта оценки как составная часть полезности объекта оценки в целом;
- учитывается современное состояние использования объекта оценки, которое может не отвечать его возможному наиболее эффективному использованию, а также случаи, когда отдельные объекты оценки становятся временно избыточными, используются для другой цели или не используются;
- прогнозируется возможное влияние социально-экономических и других факторов на изменение полезности объекта оценки;
- оцениваются затраты на улучшение объекта оценки с учетом влияния этих затрат на увеличение его рыночной стоимости.

4.3. Принцип замещения предусматривает учет поведения покупателей на рынке, которое состоит в том, что за приобретение имущества не платится сумма, больше минимальной цены имущества такой же полезности, продаваемой на рынке. В соответствии с принципом замещения предполагается, что покупатель рассмотрит имеющиеся у него альтернативные варианты поведения и будет вести себя рационально, имея достаточно времени на принятие решений. Среди альтернативных вариантов поведения покупателя может быть покупка имущества со схожими свойствами, воспроизводство (создание) аналогичных объектов или вложение средств, обеспечивающее сопоставимый по своим характеристикам доход.

4.4. Принцип ожидания предусматривает, что стоимость объекта оценки определяется размером экономических выгод, которые ожидаются от владения,

пользования, распоряжения им.

4.5. Принцип вклада предусматривает, что стоимость каждого элемента объекта оценки определяется вкладом этого элемента в общую стоимость имущества. Стоимость каждого элемента равна величине, на которую уменьшится общая стоимость имущества в отсутствие данного элемента.

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

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

4.8. Принцип соответствия предполагает, что стоимость объекта оценки достигает максимального значения в той степени, в которой объект оценки отвечает потребностям и ожиданиям рынка.

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

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

## 5. Виды стоимости

5.1. Оценка может проводиться с целью определения рыночной или иной, отличной от рыночной, стоимости имущества. Выбор вида стоимости зависит от цели, для которой проводится оценка имущества, особенностей имущества, а также требований нормативных актов. Выбор вида стоимости предшествует заключению договора на проведение оценки имущества.

5.2. В случае, если в нормативно-правовых актах, договоре на проведение оценки имущества или в определении суда не указывается вид стоимости, который должен быть определен в результате оценки, определяется рыночная стоимость.

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

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

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

5.4.2. "... на дату оценки..." требует, чтобы определенная рыночная стоимость относилась к конкретному моменту времени. Поскольку рынки и рыночные условия могут изменяться, то оцениваемая стоимость может оказаться неправильной или нецелесообразной на другой момент времени. Результат оценки будет отражать



действительное состояние рынка и обстоятельств на действительную дату оценки, а не на предыдущую или будущую дату. Определение также предполагает одновременный обмен и выполнение договора о продаже без каких-либо изменений в цене, которые иначе могли бы иметь место.

5.4.3. "... между готовым купить покупателем..." относится к тому, кто имеет мотивацию, но которого не принуждают к этому. Этот покупатель не заинтересован купить по любой цене. Этот покупатель является таким покупателем, который покупает с учетом существующих рыночных реалий и в соответствии с текущими рыночными прогнозами, а не исходя из воображаемого или гипотетического рынка, который невозможно продемонстрировать и существование которого нельзя ожидать. Предполагаемый покупатель не заплатит более высокую цену, чем та, которую требует рынок. Текущий владелец имущества включен в число тех, кто образует "рынок". Оценщик не должен делать нереалистичные предположения относительно рыночных условий или предполагать уровень рыночной стоимости выше того, который является обоснованно достижимым.

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

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

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

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

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

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

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

5.7. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости, представляют собой

альтернативные базы оценки, которые могут выражать либо нерыночный взгляд на полезность объекта, либо необычные и нерыночные условия сделки. Выбор нерыночного вида стоимости обосновывается в отчете об оценке имущества.

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

5.9. Стоимость действующего предприятия выражает стоимость, приписываемую существующему бизнесу, а не каким-либо из его составных частей. Стоимость отдельных активов как компонентов действующего предприятия определяется на основе их вклада в стоимость бизнеса в целом и обычно считается их потребительной стоимостью, когда ее рассматривают в связи с конкретным бизнесом и его собственником.

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

5.11. Инвестиционная стоимость – стоимость имущества для конкретного инвестора, или группы инвесторов, при определенных целях инвестирования. Это субъективное понятие соотносит конкретный объект имущества с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющими определенные цели и (или) критерии в отношении инвестирования. Термин инвестиционная стоимость отличается от понятия рыночной стоимости инвестиционного имущества.

5.12. Стоимость имущества для целей страхования – это стоимость имущества, предусматриваемая положениями страхового договора или полиса. Она представляет собой денежную сумму, которая может или должна относиться к части имущества, подверженной подобному риску, чтобы обезопасить владельца в случае ее утраты.

В зависимости от условий договора стоимость для целей страхования может соответствовать:

затратам, необходимым для замены, ремонта или перестройки (без расширения) застрахованного имущества, чтобы привести его практически в такое же, но не лучшее состояние, чем то, в котором оно находилось будучи новым или на момент заключения договора;

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

5.13. Оценочная стоимость (стоимость для целей налогообложения) это стоимость, рассчитываемая на основе определений, которые содержатся в соответствующих нормативно-правовых актах, относящихся к налогообложению имущества. В случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, определяется рыночная стоимость как база оценки для целей налогообложения.

5.14. Утилизационная стоимость – стоимость объекта имущества (за исключением земельного участка), когда он рассматривается как совокупность содержащихся в нем материалов для продажи без дополнительного ремонта и усовершенствования. Эта стоимость может выражаться как валовая или чистая (за вычетом затрат на реализацию).

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

## 6. Подходы к оценке

6.1. Для проведения оценки имущества применяются следующие основные подходы:

- затратный (имущественный - для оценки бизнеса);
- доходный;
- сравнительный.

Оценщик применяет, как правило, несколько подходов, которые наиболее полно отвечают установленной цели оценки и виду стоимости, характеру оцениваемого объекта, его положению на рынке и подтверждены достоверными исходными данными для проведения оценки.

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

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

6.4. С помощью затратного подхода определяется рыночная стоимость, если данные о затратах на приобретение и/или создание имущества подтверждены рынком, или нерыночная стоимость, если такие данные получены иным способом.

6.5. Метод остаточной стоимости замещения считается приемлемым методом для определения стоимости, которая соотносится с рынком. Остаточная стоимость замещения объекта оценки определяется как сумма затрат на создание объекта с аналогичной полезностью на базе рыночных цен, существующих на дату проведения оценки, с учетом всех видов износа объекта оценки. Применительно к недвижимому имуществу метод остаточной стоимости замещения определяет стоимость имущества как сумму рыночной стоимости земли при ее существующем использовании и стоимость (воссоздания или замещения) земельных улучшений с учетом всех видов обесценения.

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

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

## 7. Порядок проведения оценки имущества

7.1. До принятия обязательств по проведению оценки оценщик должен определить, обладает ли он достаточными знаниями, опытом и компетенцией для выполнения данного задания в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики, настоящими стандартами и другими общепринятыми принципами оценки, либо до принятия задания сообщить клиенту обо всех подобных несоответствиях.

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

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

- ознакомление с объектом оценки, характерными условиями сделки, для заключения которой проводится оценка;
- определение цели и предполагаемого использования результатов оценки, вида стоимости, а также операции по сбору данных, всех ограничивающих условий и фактической даты оценки;
- представление заказчику предложений относительно существенных условий договора на проведение оценки.

7.4. Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки;
- обследование объекта оценки, сбор и обработка исходных данных и другой информации, необходимой для проведения оценки;
- идентификация объекта оценки и связанных с ним прав, анализ возможных

ограничений и предостережений, которые могут сопровождать процедуру проведения оценки и использование ее результатов;

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

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

- составление и передача отчета об оценке имущества.

7.5. Оценщик осуществляет сбор и обработку информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой (юридической, финансовой, технической и т.п.) информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик также определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, текущую конъюнктуру и тенденции, а также осуществляет выбор объектов для сравнения.

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

7.7. Отчет об оценке должен содержать ясное и точное описание рамок задания, цель и предполагаемое использование оценки, объяснять любые допущения и ограничительные условия, которые непосредственно оказали влияние на окончательное значение стоимости. В отчете может также содержаться объяснение аналитических процедур, используемых в процессе оценки.

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

7.9. По требованию заказчика оценки имущества, органов государственной власти и местного самоуправления (в пределах их компетенции), судов, а также по собственной инициативе оценщика, может осуществляться рецензирование отчета об оценке имущества.

7.10. В случае необходимости оценщик выполняет доработку (актуализацию) отчета об оценке на новую дату.

7.11. В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, оценка может быть проведена другим оценщиком (повторная оценка).