

РАЗДЕЛ ПЯТЫЙ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН ПО СОДЕЙСТВИЮ ПРИВАТИЗИРОВАННЫМ ПРЕДПРИЯТИЯМ И РАЗВИТИЮ КОНКУРЕНЦИИ

554 Об утверждении Национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 14) «Оценка стоимости товарно-материальных запасов»

Зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 19 июня 2017 г., регистрационный № 2890

В соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», постановлением Президента Республики Узбекистан от 24 апреля 2008 года № ПП-843 «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг» и Указом Президента Республики Узбекистан от 18 апреля 2017 года № УП-5016 «Об образовании Государственного комитета Республики Узбекистан по содействию приватизированным предприятиям и развитию конкуренции» Государственный комитет Республики Узбекистан по содействию приватизированным предприятиям и развитию конкуренции **постановляет:**

1. Утвердить Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 14) «Оценка стоимости товарно-материальных запасов» согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель

Р. ГУЛЯМОВ

г. Ташкент,
15 мая 2017 г.,
№ 01/27-26/04

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Государственного
комитета Республики Узбекистан по
содействию приватизированным предприя-
тиям и развитию конкуренции от 15 мая
2017 года № 01/27-26/04

**Национальный стандарт оценки имущества Республики
Узбекистан (НСОИ № 14) «Оценка стоимости товарно-
материальных запасов»**

Настоящий Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 14) «Оценка стоимости товарно-материальных запасов» (далее — НСОИ № 14) в соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», постановлением Президента Республики Узбекистан от 24 апреля 2008 года № ПП–843 «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг» и Указом Президента Республики Узбекистан от 18 апреля 2017 года № УП–5016 «Об образовании Государственного комитета Республики Узбекистан по содействию приватизированным предприятиям и развитию конкуренции» определяет нормативное регулирование оценочной деятельности в области оценки стоимости товарно-материальных запасов в Республике Узбекистан.

Глава 1. Общие положения

1. Нормы и правила НСОИ № 14 направлены на цели оценки стоимости товарно-материальных запасов юридических лиц в качестве обеспечения исполнения обязательств в соответствии с договором и/или законодательством с учетом возможного отчуждения путем реализации или иным способом, предусмотренным договором и/или законодательством.

2. Основными задачами НСОИ № 14 являются:

обеспечение согласованности действий оценщиков и собственников имущества при использовании понятий и правил оценки стоимости товарно-материальных запасов, а также проведении оценки их стоимости;

определение процедур, призванных содействовать объективности и повышению качества оценки;

установление единых требований к первичной информации, содержанию отчета об оценке и изложению материала, исключающему неоднозначное толкование отчетов об оценке.

3. В НСОИ № 14 используются следующие основные понятия:

аналог — объект, схожий с объектом оценки по составу, техническому происхождению, а также назначению использования, близкий по совокупности существенных признаков;

прямые затраты — производственные затраты, непосредственно свя-

занные с процессом производства отдельных видов товарно-материальных запасов (оказанием услуг, выполнением работ) и прямо относимые на себестоимость их единицы;

косвенные затраты — производственные затраты, связанные с процессом производства нескольких видов товарно-материальных запасов (оказанием услуг, выполнением работ), которые не могут быть непосредственно отнесены на себестоимость единицы определенных товарно-материальных запасов, вследствие чего они распределяются между объектами затрат и себестоимостью их единицы расчетным путем;

текущая стоимость — стоимость товарно-материальных запасов по действующим рыночным ценам на определенную дату или сумма, достаточная для приобретения актива или исполнения обязательства при совершении сделки между осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами;

утрата товарной стоимости — условная величина, на которую снижается стоимость товарно-материальных запасов в связи со снижением или ухудшением потребительских свойств;

товарно-материальные запасы — материальные активы, содержащиеся в целях дальнейшей продажи в ходе нормальной деятельности и находящиеся в процессе производства, а также используемые в процессе производства продукции либо для осуществления административных и социально-культурных функций.

Товарно-материальные запасы — это активы в виде:

готовой продукции, товаров, предназначенных для продажи, в том числе товаров в пути;

незавершенного производства;

запасов сырья, материалов, покупных полуфабрикатов и комплектующих изделий, конструкций и деталей, топлива, тары и тарных материалов, запасных частей, прочих материалов, предназначенных для использования в производственном процессе или выполнении работ и оказании услуг.

Глава 2. Область применения НСОИ № 14

4. НСОИ № 14 предназначен для оценочных организаций, оценщиков и заказчиков оценочных услуг и подлежит обязательному применению при оказании услуг по оценке стоимости товарно-материальных запасов.

5. НСОИ № 14 распространяется на оценку стоимости товарно-материальных запасов, находящиеся в собственности юридических лиц.

6. Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 8) «Оценка стоимости имущества в целях приватизации» (рег. № 2025 от 28 октября 2009 года) применяется в случаях, когда объектами оценки являются активы государственной собственности, подлежащие приватизации.

7. При применении НСОИ № 14 следует руководствоваться Методическими указаниями, приведенными в приложении к НСОИ № 14.

Глава 3. Взаимосвязь НСОИ № 14 со стандартами бухгалтерского учета

8. Результаты, полученные при оценке объектов оценки в соответствии с требованиями НСОИ № 14 могут быть использованы с учетом требований Закона Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности».

9. Нормы и требования Национальных стандартов бухгалтерского учета Республики Узбекистан (НСБУ) могут быть использованы только в случаях, предусмотренных НСОИ № 14. В других случаях, следует руководствоваться требованиями НСОИ № 14.

10. Стоимость объекта оценки, определенная методами НСОИ № 14, может существенно отличаться от стоимости этого имущества, определенной в установленном порядке для финансовой отчетности.

Глава 4. Особенности оценки стоимости товарно-материальных запасов

11. Товарно-материальные запасы, числящиеся на балансе и не находящиеся в собственности юридических лиц (товары, оплаченные и подлежащие отгрузке покупателю, консигнационные товары, давальческое сырье и материалы и другие), подлежат оценке с письменного согласия собственника данных активов.

12. Объекты оценки (числящиеся на балансе и/или находящиеся в собственности юридических лиц в качестве товарно-материальных запасов), являющиеся активами законченного производственного цикла (в том числе капитального строительства) по которым приняты отдельные Национальные стандарты оценки имущества оцениваются согласно требованиям соответствующих Национальных стандартов оценки имущества.

13. При применении методов НСОИ № 14 в оценке стоимости товарно-материальных запасов, в процедуре оценки не учитываются затраты пост-продажных процедур, прибыль и затраты на оформление договоров.

Глава 5. Требования НСОИ № 14

§ 1. Общие положения

14. Требованием НСОИ № 14 для оценщика является соблюдение следующих этапов оценки:

определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки;

сбор и анализ информации;

применение подходов и методов оценки;

проведение расчетов и определение стоимости объекта оценки;

составление отчета об оценке.

15. Требованием НСОИ № 14 для заказчика является:
совместно с оценщиком определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки;
обеспечение доступа к объекту оценки (при необходимости);
предоставление оценщику необходимой первичной информации.

§ 2. Определение задания на оценку

16. Задание на оценку составляется заказчиком совместно с оценочной организацией и оформляется в форме приложения к договору об оценке.
Задание на оценку должно содержать:
наименование и краткое описание объектов оценки;
наименование заказчика и его реквизиты;
наименование оценочной организации и ее реквизиты;
основание для проведения оценки;
цель (задачу) оценки и предполагаемое использование результатов оценки;
дата оценки;
вид определяемой стоимости, соответствующий цели оценки;
допущения и ограничительные условия (при наличии таковых);
перечень первичной информации, которая должна быть предоставлена заказчиком;
сроки проведения оценочных работ.
Задание на оценку может содержать дополнительные условия.

§ 3. Сбор и анализ информации

17. Основным информационным источником при оценке товарно-материальных запасов являются документы бухгалтерского учета и отчетности юридического лица.

18. В процессе проведения оценки стоимости объекта оценки заказчиком предоставляются:

копии документов финансовой отчетности, предшествующие дате оценки и документы, содержащие информацию о количестве и бухгалтерских данных (ценовую информацию, даты и т. д.) товарно-материальных запасов;
расшифровка статей балансов о товарно-материальных запасах, их количества и единицы измерения;

акт состояния товарно-материальных запасов с указанием качественных характеристик;

другие документы, имеющие отношение к объекту оценки.

При необходимости оценщиком могут быть запрошены документы, являющиеся основанием для принятия товарно-материальных запасов на баланс юридических лиц (договора, акты приемки т. д.).

19. При оценке объекта оценки может быть использована:
информация, полученная от заказчика;

информация, полученная от привлеченных к выполнению работ третьих лиц, заверенная их подписью;

статистические данные специализированных организаций (отраслевые, аналитические обзоры, обзоры рынка), в том числе опубликованные в средствах массовой информации и сети Интернет;

другая информация (полученная по результатам опроса, интервью и других источников), при этом ответственность за использование данной информации возлагается на оценщика.

20. В случаях, когда применяемыми оценщиком методами, требуется использование информации о состоянии и динамике рынка, а также о сделках с объектом оценки (дата, цена, ценообразующие факторы, источник информации и др.), то оценщик должен собрать общую информацию о сегменте рынка, к которому относится объект оценки, в соответствии с требованиями НСОИ № 14.

21. Используемая в процессе оценки информация должна быть достоверной и достаточной для определения оценщиком необходимых для оценки ценообразующих факторов.

Информация, предоставленная заказчиком, а также полученная от привлеченных к выполнению работ третьих лиц считается достоверной в том случае, если она:

подписана руководителем и заверена печатью организации (при наличии печати), предоставившей информацию, за исключением информации, полученной оценщиком из средств массовой информации, сети Интернет, по результатам опроса, интервью и других аналогичных источников, которая должна иметь ссылки на соответствующие источники;

подписана руководителем и заверена печатью организации (при наличии печати), к которому относится информация, в случаях, когда документы являются копиями оригинального документа.

22. Оценщик вправе отказаться от выполнения работ по оценке, если объем и качество информации, предоставленной заказчиком недостаточны для проведения оценки и подготовки отчета об оценке объектов оценки в соответствии с требованиями НСОИ № 14.

23. Вся информация и документы, которые стали доступными для оценщика при проведении оценки, должны использоваться в условиях конфиденциальности с учетом требований законодательства.

§ 4. Применение подходов и методов оценки

24. В рамках НСОИ № 14 расчет стоимости объекта оценки осуществляется с использованием затратного и сравнительного подходов.

Невозможность или ограничение применения какого-либо из подходов оценщик должен обосновать в отчете об оценке с приведением соответствующих аргументов.

25. При оценке стоимости товарно-материальных запасов затратным подходом, применяются следующие методы:

метод замещения;
метод индексации стоимости;
метод средневзвешенной стоимости;
метод оценки по средней цене.

26. Метод замещения основан на определении стоимости замещения путем использования цен (отпускных, прейскурантных и т. д.) заводов-изготовителей с учетом стоимости накладных затрат (прямых и косвенных).

27. Метод индексации стоимости предусматривает определение восстановительной стоимости путем до оценки первоначальной стоимости товарно-материальных запасов с учетом статистических индексов удорожания.

28. Расчет методом средневзвешенной стоимости подразумевает составление групп и подгрупп товарно-материальных запасов в зависимости от их вида и основывается на присвоении удельных весов к группам и подгруппам товарно-материальных запасов, в зависимости от динамики изменения цен во времени их поступления.

29. Метод оценки по средней цене применяется к однородным группам товаров путем расчета средней стоимости одной единицы товара. Применение данного метода не допустим при значительном колебании цен на товары.

30. В рамках применения методов затратного подхода по НСОИ № 14, восстановительная стоимость или стоимость замещения корректируется на величину утраты товарной стоимости.

При оценке стоимости «незавершенного производства» в рамках товарно-материальных запасов, корректировка на величину утраты товарной стоимости не производится.

31. Сравнительный подход применяется методом прямого сравнения с аналогом.

32. Сравнительный подход подразумевает использование рыночной информации о продаже (или предложении) аналогичных объектов на товарном рынке. При этом цены продаж (или предложений) подлежат корректировке с учетом расхождений в характеристиках объекта оценки и аналога.

33. Применение метода сравнительного подхода в оценке стоимости монопольных товаров и высоколиквидных видов товаров, перепродажа которых запрещена законодательством Республики Узбекистан, не допускается.

§ 5. Согласование результатов оценки, полученных в рамках разных подходов и определение итоговой стоимости объекта оценки

34. Итоговая стоимость объекта оценки представляется в виде единой величины стоимости, которая определяется путем согласования результатов оценок, полученных при оценке разными подходами.

35. Согласование осуществляется путем присвоения к результатам оценки разными подходами соответствующих весовых коэффициентов, которые определяются в порядке, установленном в Методических указаниях к НСОИ № 14.

36. При наличии существенного (более 30%) расхождения между результатами оценки, полученными по итогам расчетов различными подходами, от максимального результата оценки проводится анализ причин данного расхождения, который отражается в отчете об оценке и для согласования выбираются наиболее достоверные, по мнению оценщика, результаты.

Оценщик вправе отказаться от согласования результатов примененных подходов (методов) оценки и в качестве итоговой стоимости рекомендовать результат одного из подходов. Свой отказ оценщик должен отразить в отчете об оценке и привести обоснованные аргументы.

37. При согласовании оценщик должен учесть:

цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;

специфику объекта оценки;

насыщенность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;

способность подхода оценки отразить мотивацию типичных покупателей и продавцов объектов, аналогичных объекту оценки;

способность подхода оценки учитывать конъюнктуру рынка.

38. Выбор метода согласования и удельных весов, а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы оценщиком в отчете об оценке.

§ 6. Составление отчета об оценке

39. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика и является документальным подтверждением проведенной работы по определению стоимости объекта оценки.

40. Отчет об оценке должен быть составлен таким образом, чтобы его пользователь мог понять логику и воспроизвести всю последовательность произведенных оценщиком расчетов. Также пользователь отчета об оценке должен иметь возможность при необходимости самостоятельно рассчитать стоимость объекта оценки, исходя из приведенных в отчете данных.

41. В отчете об оценке должна содержаться вся информация об объекте оценки, описание всей информации, использованной в процессе оценки, этапы проведенного анализа и расчеты, обоснование полученных результатов, итоговая стоимость объекта оценки, подтверждение базы оценки, цель оценки, а также все допущения и ограничительные условия, обеспечивающие полное и однозначное толкование результатов оценки.

42. Отчет должен содержать исключительно информацию и сведения, использованные при расчетах и анализе в процессе оценки.

Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, должна сопровождаться ссылками на источник информации.

43. Отчет об оценке должен иметь следующую структуру:

титульный лист;

оглавление;

сопроводительное письмо (обобщающую часть);
перечень сокращений, условных обозначений, символов, единиц и терминов;
введение;
основную часть;
заключение;
список использованных источников;
приложения.

44. Отчет об оценке должен быть пронумерован и подписан оценщиком (оценщиками) постранично, прошит, а также утвержден руководителем оценочной организации и заверен печатью этой организации (при наличии печати).

45. Приложение к отчету об оценке должно содержать копии документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

46. К отчету об оценке также должны быть приложены копии лицензии оценочной организации, квалификационных сертификатов оценщиков и полиса страхования гражданской ответственности.

47. Отдельные расчеты при проведении оценки могут быть вынесены в приложение с указанием ссылки в данные расчеты в отчете об оценке.

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

Глава 6. Требования в отношении раскрытия информации

49. Вся информация (за исключением носящей конфиденциальный характер), использованная в процессе оценки, раскрывается в отчете об оценке в таком виде и содержании, в котором она была собрана оценщиком.

50. Информация конфиденциального характера раскрывается оценщиком исключительно по согласованию с заказчиком и/или лицами, предоставившими такую информацию либо по соответствующему решению суда. Степень конфиденциальности используемой информации определяется заказчиком и/или лицами, предоставляющими такую информацию либо имеющими к ней непосредственное отношение.

51. В отчете об оценке раскрываются все допущения и ограничительные условия, а также любые требования относительно раскрытия информации.

52. Отчет об оценке также должен включать заявление оценщика о соблюдении норм законодательства об оценочной деятельности, настоящего стандарта и других принятых стандартов оценки имущества, раскрыть любое отступление от требований настоящего стандарта и привести объяснение такого отступления.

Глава 7. Заключительные положения

53. Недопустимо какое-либо отступление от требований НСОИ № 14,

касающихся изложения процесса оценки и полученного результата, раскрытия любых допущений и ограничительных условий, которые затрагивают оценку и вывод об итоговой стоимости.

54. В случаях, когда оценщик в соответствии с законодательством не в состоянии частично или полностью соблюсти требования НСОИ № 14, оценщик должен применить подходящие расчеты по определению стоимости объекта оценки и осуществить соответствующие процедуры оценки.

В отчете об оценке наряду с указанием и определением стоимости, подлежащей установлению, необходимо аргументировать и обосновать причины отступления от требований НСОИ № 14.

55. Настоящий НСОИ № 14 согласован с Ассоциацией оценочных организаций и Обществом оценщиков Узбекистана.

*Председатель Ассоциации
оценочных организаций*

А. ИСЛАМОВ

15 мая 2017 г.

*Председатель Общества
оценщиков Узбекистана*

Н. МИРЗАРАХИМОВА

15 мая 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Национальному стандарту оценки
имущества Республики Узбекистан
(НСОИ № 14) «Оценка стоимости товарно-материальных запасов»

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
по применению Национального стандарта оценки
имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 14)
«Оценка стоимости товарно-материальных запасов»**

Настоящие Методические указания по применению Национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 14) «Оценка стоимости товарно-материальных запасов» (далее — Методические указания) разработаны с целью практического применения НСОИ № 14.

Глава 1. Общие положения

1. В Методических указаниях используются следующие основные понятия:

идентичный объект — объект, схожий с объектом оценки по хими-

ческому составу и физическим свойствам, с отсутствием каких либо отличий от объекта оценки по естественному (стандартному) происхождению;

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

Глава 2. Определение задания на оценку

2. При составлении задания на оценку описывается объект оценки с учетом основных характеристик, а также всех прав и обременений.

3. Задание на оценку составляется в произвольной форме и с учетом требований НСОИ № 14, подписывается заказчиком и руководителем оценочной организации, заверяются их печатями (при наличии печати), и оформляется, как приложение к договору об оценке.

Глава 3. Сбор и анализ информации

4. Сбор информации об объекте оценки включает получение документов по объекту оценки от заказчика, изучение информации, полученной при осмотре объекта оценки, поиски изучение информации по рынку товаров, анализ информации, описание объекта оценки.

5. Объем расчетов и их детализация зависят от информации и документов, используемых для проведения оценки.

6. При анализе информации и предоставленных документов учитываются результаты осмотра объекта оценки. В случае выявления в них несоответствий, противоречий или возникновения сомнений в их достоверности оценщик вправе уточнять исходные данные и применять их в дальнейших расчетах или использовать для оценки другую обоснованную информацию.

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

8. Процедура осмотра объектов оценки проводится в целях их идентификации, определения физического состояния, выявления несоответствий к представленным первичным документам, а также дефектов, не указанных в первичных документах.

9. В случаях, когда права пользования, владения и обработки товарно-материальных запасов подлежат государственной регистрации и контролю в случаях, предусмотренных законодательством, оценщик должен потребовать соответствующие регистрационные и/или разрешительные документы.

10. Заказчик оценки должен обеспечить доступ к объекту оценки в установленном порядке.

11. В случаях, когда процедура оценки требует использование рыночной информации об объекте оценки и/или его аналогах, оценщик проводит

анализ рынка объектов оценки для сбора информации о ценах (или предложениях) аналогичных объектов (точных или приблизительных аналогах).

При сборе информации, приоритетом является информация об идентичных объектах-аналогах.

12. При сборе информации об аналогах, необходимо соблюдение условий о том, что объект оценки и аналоги должны соответствовать по происхождению страны производителя с целью объективного подхода к расчетам накладных затрат (налоги и другие обязательные платежи, транспортные расходы, другие затраты) на импортный товар.

Сравнение других параметров и характеристик объектов, также является обязательным, при условии, если подобные параметры и характеристики являются ценообразующими для объекта оценки.

13. Сбор информации об аналогах объекта оценки необходимо осуществлять с учетом требований элементов подбора аналогов.

В случаях, когда объект оценки является производственным товаром под определенной торговой маркой, оценщику при подборе аналогичного объекта оценки следует обращать особое внимание на торговую марку объекта оценки.

14. Процедура сбора информации и его анализ сопровождается идентификацией объекта оценки, которая оценщиком отражается в отчете об оценке.

Глава 4. Выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки

§ 1. Общие положения

15. При оценке стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями НСОИ № 14 применяются затратный и сравнительный подходы.

§ 2. Затратный подход

16. Затратный подход оценки объекта оценки основан на определении полной восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта оценки за минусом утраты товарной стоимости.

17. Затратный подход к оценке стоимости объекта оценки включает соблюдение следующих этапов расчета:

определение полной восстановительной стоимости или стоимости замещения;

определение размера утраты товарной стоимости объекта оценки;

определение стоимости объекта оценки, как разница между полной восстановительной стоимостью или стоимостью замещения и стоимостного показателя утраты товарной стоимости.

18. Определение полной восстановительной стоимости или стоимости замещения выполняется посредством применения одного из следующих методов:

метод замещения;
метод индексации стоимости;
метод средневзвешенной стоимости;
метод оценки по средней цене.

19. Метод замещения основан на оценке стоимости товарно-материальных запасов на основе цены продажи (или предложения с учетом скидки на уторгование) идентичных объектов или приблизительных аналогов, если идентичный объект снят с производства.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки методом замещения определяется по цене нового идентичного объекта или объекта-аналога. В случае имеющихся расхождений в характеристиках допускается внесение корректировок в цену аналога.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки равняется отпускной цене завода изготовителя (или ценам продаж официальных дилеров).

В случаях, когда объект-аналог находится за пределами Республики Узбекистан, в цену данного аналога необходимо внести поправку на местонахождение.

Вносятся поправка цены с учетом следующих затрат:
доставки (транспортировки) в Республику Узбекистан;
налогов и других видов обязательных платежей, установленных законодательством на момент проведения оценки.

Последовательность расчета поправки на местонахождение следующая:
определяется договорная цена аналога, которая равна цене продажи (предложения) аналога плюс доставка (транспортные расходы);

при импорте налоги и другие обязательные платежи, рассчитываются в соответствии с нормами таможенного законодательства.

Транспортные расходы принимаются по фактическим затратам на транспортировку. При невозможности выявления фактического размера затрат на транспортировку или расчета, транспортные расходы принимаются в размере 5 процентов от цены продажи/предложения объекта-аналога.

20. Метод индексации стоимости реализуется путем использования индексов удорожания цен, устанавливаемые органами статистики. При этом, индексы применяются к базовой стоимости (первоначальной, восстановительной) объекта оценки с даты принятия на баланс в зависимости от периода расчета индексов цен.

В качестве базовой стоимости могут быть использованы данные бухгалтерского учета или ценовая информация изготовителей (или дилеров, поставщиков) на ретроспективную дату (при этом необходимо использовать данные о ценах на точный аналог с идентичными характеристиками).

21. Метод средневзвешенной стоимости предполагает формирование групп и подгрупп однородных товарно-материальных товаров.

Группирование осуществляется в зависимости от индивидуальных характеристик (вида, сферы использования, моделей и прочие) товарно-материальных запасов.

Основой расчетов средневзвешенной стоимости является присвоение удельных весов к подгруппам товарно-материальных запасов.

Удельные веса присваиваются на каждую партию поступлений товаров на баланс предприятия. Наибольший удельный вес следует присваивать к подгруппе, балансовая цена которой наиболее приближенная к текущим рыночным ценам. Наименьший удельный вес целесообразно присваивать к подгруппе, которая первым принята на баланс.

Метод средневзвешенной стоимости определяется следующей формулой:

$$C_{\text{св}} = (C_1 * Y_1) + (C_2 * Y_2) + \dots + (C_n * T_n) \text{ где:}$$

$C_{\text{св}}$ — средневзвешенная стоимость одной товарной позиции объекта оценки;

C_1, C_2, \dots, C_n — балансовая стоимость одной товарной позиции объекта оценки;

Y_1, Y_2, \dots, Y_n — удельные веса.

Балансовая стоимость одной товарной позиции объекта оценки определяется путем деления общей балансовой стоимости каждой группы (или подгруппы) на количество товарно-материальных запасов этой группы (или подгруппы).

22. Метод оценки по средней цене применяется путем определения суммы стоимостей единиц товаров, находящихся в остатке и в каждой партии поставок приобретенных в отчетном периоде, деленная на общее количество партий:

$$C_{\text{ср}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i + C_0}{n + 1} \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$ — средняя себестоимость единицы закупленного товара;

C_i — стоимость закупки единицы i -ной партии;

n — число партий закупки товаров за период;

C_0 — себестоимость единицы товара в остатке на начало отчетного периода.

23. Утрата товарной стоимости объекта оценки на дату оценки определяется как совокупность физической, функциональной и экономической утраты. Утрата товарной стоимости не может быть больше 100%.

Потери в стоимости товарно-материальных запасов при физической утрате, связаны с частичной или полной потерей объектом оценки свойств эксплуатационной пригодности, в том числе в результате естественного старения, воздействия природных явлений, аварий, других физических воздействий.

Функциональная утрата возникает вследствие изменения потребительских предпочтений, технических инноваций или рыночных стандартов.

Экономическая утрата возникает в результате изменения внешней ситуации в отношении объекта оценки (в том числе изменений на товарном рынке, изменения социальных, финансовых, законодательных, экологических и иных условий).

Утрата товарной стоимости может определяться в процентах или долях от полной восстановительной стоимости (коэффициентный показатель) или стоимости замещения в денежном выражении (абсолютная величина).

24. В случаях, если товарно-материальные запасы, являющиеся сырьевым материалом, не потеряли физические (технические) свойства, величина утраты товарной стоимости равняется нулю.

25. Определение величины утраты товарной стоимости осуществляется согласно следующей формуле:

$$УТС = 1 - (1 - УТС_{\text{физ}}) * (1 - УТС_{\text{функ}}) * (1 - УТС_{\text{эк}}) \text{ где:}$$

УТС — коэффициентный показатель утраты товарной стоимости объекта оценки;

$УТС_{\text{физ}}$ — коэффициентный показатель физической утраты объекта оценки;

$УТС_{\text{функ}}$ — коэффициентный показатель функциональной утраты объекта оценки;

$УТС_{\text{эк}}$ — коэффициентный показатель экономической утраты объекта оценки.

26. Физическая утрата объекта оценки определяется следующими методами:

метод полезности;

метод экспертного расчета.

27. Метод полезности рассчитывается как сумма затрат на устранение физической утраты — приобретение дополнительных товаров, добавление разных добавок и ингредиентов, повышение полезности и т. д.

28. Метод экспертного расчета определяется согласно шкале экспертных оценок физического состояния:

Описание состояния	Характеристика состояния	Утрата товарной стоимости, %
Новое	В новом состоянии, на не истекшем сроке полезности, пригодное к использованию без каких либо изменений или дополнений.	0 — 5
Очень хорошее	Практически новое, установленный срок полезности истек, но товар пригоден для использования без изменений или дополнений, полная масса (весь объем) товара в состоянии сохранности (без потерь), не требуется перетарирование или изменение условий использования или хранения.	6 — 19

Описание состояния	Характеристика состояния	Утрата товарной стоимости, %
Хорошее	Товар пригодный к использованию с учетом мелких затрат на повышение полезности, требует перетарирование (переупаковка), имеет короткий срок полезности, возможен к использованию вперемешку с новым товаром, проведение мелких ремонтных работ без замены основных элементов (если товар является механизмом, или на механической или электронной основе).	20 — 40
Удовлетворительное	Пригодно к использованию, после повышения consistency, использование обусловлено повышением качества полезности при определенных добавках, повышающих потребительские свойства товара, использование товара требует особых условий использования (вперемешку малыми частями с новым товаром), проведение крупных ремонтных работ с заменой основных элементов (если товар является механизмом, или на механической или электронной основе).	41 — 60
Неудовлетворительное	Пригодно к использованию в качестве отходных материалов, вторичного сырья или лома или запасных частей.	61 — 80

29. Функциональная утрата стоимости определяется как величина, на которую необходимо скорректировать полную восстановительную стоимость или стоимость замещения, вызванная несоответствием характеристик объекта оценки (улучшений и/или их элементов) текущим требованиям потребительского рынка.

Размер функциональной утраты можно рассчитать равной разнице в ценах идентичного объекта и более современного аналога.

30. Экономическая утрата представляет собой величину снижения восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта оценки, вызванную негативным влиянием внешних факторов на стоимость объекта оценки. К внешним факторам относятся: ситуация на рынке, ограничения в использовании, изменение инфраструктуры, законодательства и др.

Определение экономического удорожания основано на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет экономическую утрату.

31. Стоимость объекта оценки при применении затратного подхода определяется как полная восстановительная стоимость (или стоимость замещения) за минусом величины утраты товарной стоимости и с учетом внешнего удорожания. Формула расчета стоимости объекта оценки:

$$C = C_{в(з)} * (100\% - УТС) \text{ где:}$$

$C_{в(э)}$ — восстановительная стоимость или стоимость замещения объекта оценки;

УТС — утрата товарной стоимости объекта оценки, в процентах.

§ 3. Сравнительный подход

32. Расчет стоимости сравнительным подходом производится в следующей последовательности:

исследование рынка, анализ и сбор информации по объектам-аналогам;
выбор аналогов сравнения;
определение единиц сравнения;
выбор элементов сравнения;
выбор методов расчета стоимости;
расчет корректировок по элементам сравнения;
корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов;
определение стоимости объекта оценки.

33. Исследование и анализ рынка объектов оценки проводится в целях получения информации о сделках (предложениях) об объектах-аналогах.

34. Выбор аналогов сравнения осуществляется приоритетно на местном рынке (в том числе для аналогов импортного происхождения). При отсутствии аналогов на местном рынке допускается использование информации об аналогах зарубежных рынков с учетом требований НСОИ № 14.

35. Выбор и определение единиц сравнения объекта оценки осуществляется в соответствии с особенностями учета единиц измерения объекта оценки: единицы измерения массы (тн, кг, гр, литр и т. д.), длины (км, метр, см и т. д.), площади (кв.м, кв.см и т. д.) или единицы измерения навалом (вагон, контейнер и т. д.).

36. В качестве элементов сравнения принимаются только те, которые являются ценообразующими и способны оказать значительное влияние на цену аналогов из нижеследующих:

имущественные права (обременения, ограничения и т. д.);
условия финансирования (рассрочка, льготные платежи и т. д.);
особые условия (нерыночные условия платежей и поставки);
условия рынка (изменения цен во времени и т. д.);
местонахождение (местный и зарубежные рынки, и т. д.);
физические характеристики (свойства, состав и т. д.);
экономические свойства (себестоимость, экономия затрат и т. д.);
другие особенности ценообразования.

При проведении оценки методами сравнительного подхода оценщик может рассматривать и другие элементы сравнения, влияющие на итоговую стоимость объекта. Оценщик должен отразить это в отчете об оценке и учесть при определении итоговой стоимости объекта оценки.

37. Оценка стоимости объекта оценки сравнительным подходом осуществляется методом прямого сравнения с аналогом.

38. Метод прямого сравнения с аналогом предполагает использование цен заводов изготовителей аналогичной продукции.

39. При применении методов сравнительного подхода необходим сбор информации о не менее двух объектах оценки.

40. Метод прямого сравнения с аналогом предполагает внесение соответствующих корректировок в цены аналогов:

$$C = C_{\text{ан}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n \text{ где:}$$

C — цена объекта оценки;

$C_{\text{ан}}$ — цена объекта аналога;

$K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ — корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога.

41. Корректировка на месторасположение объекта оценки вносится согласно методу парных продаж. Метод парных продаж применяется аналогично с затратным подходом.

42. Корректировка на физическое состояние рассчитывается исходя из соотношения степени физического состояния объекта оценки и подобранных аналогов (определяется в качестве утраты товарной стоимости) согласно следующей формуле:

$$K = \frac{(1 - I_{\text{объект}})}{(1 - I_{\text{аналог}})} \text{ где:}$$

K — поправочный коэффициент на утрату товарной стоимости;

$I_{\text{объект}}$ — коэффициентный показатель физического состояния объекта оценки;

$I_{\text{аналог}}$ — коэффициентный показатель физического состояния объекта-аналога.

43. Корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения проводится исходя из следующих правил:

корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется относительно объекта оценки;

если объект оценки по элементу сравнения имеет лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, то цена (стоимости) объекта-аналога увеличивается на величину корректировки;

если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, то цена (стоимости) объекта-аналога уменьшается на величину корректировки.

44. Корректировки вносятся в процентном и/или денежном выражении.

§ 4. Согласование результатов примененных подходов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки

45. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов оценки, осуществляется одним из следующих методов:

метод логического согласования, заключающийся в выборе удельных весов на основе анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Оценщиком определяется приоритетный подход, а результаты остальных подходов используются для проверки и корректировки результата, полученного с помощью приоритетного подхода;

метод математического взвешивания, в котором для определения удельных весов результатов, полученных различными подходами к оценке, используются несколько критериев, которыми описываются преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

46. При определении удельных весов оценщиком должны быть проанализированы следующие основные факторы:

цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;

специфику объекта оценки;

насыщенность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;

способность подхода оценки отразить мотивацию типичных покупателей и продавцов объектов, аналогичных объекту оценки;

способность подхода оценки учитывать конъюнктуру рынка.

47. Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется по формуле:

$$C_{\text{ис}} = C_{\text{д}} * K_1 + C_{\text{с}} * K_2 + C_{\text{з}} * K_3 \text{ где:}$$

$C_{\text{ис}}$ — итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{\text{д}}$, $C_{\text{с}}$, $C_{\text{з}}$ — стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

K_1 , K_2 , K_3 — коэффициенты, определяющие соответствующие удельные веса, выбранные для каждого подхода к оценке.

При этом должно выполняться условие:

$$K_1 + K_2 + K_3 = 1$$

Глава 5. Составление отчета об оценке

48. Заключение оценщика относительно стоимости объекта оценки представляется в отчете об оценке, содержащем подтверждение результата собранной информацией и соответствующими расчетами.

49. При составлении отчета об оценке следует придерживаться следующих правил:

отчет об оценке должен содержать всю информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначное толкование;

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести к аналогичным результатам;

отчет об оценке не должен содержать информацию, не использованную в процессе оценки, если приложение такой информации не является обязательным в соответствии с требованиями законодательства, регламентирующего оценочную деятельность.

50. Структура отчета об оценке товарно-материальных запасов, должна содержать следующие разделы и их части:

а) раздел I «Титульный лист» — является первой страницей отчета об оценке и служит источником первичной информации, необходимой для поиска документа.

На титульном листе приводят следующие сведения:

регистрационный номер отчета об оценке;

наименование работы;

наименование объекта оценки;

цель и назначение оценки;

наименование заказчика;

наименование оценочной организации;

дата оценки;

дата составления отчета об оценке.

Если отчет об оценке состоит из двух и более книг, каждая книга должна иметь свой титульный лист, соответствующий титульному листу первой книги и содержащий сведения, относящиеся к данной книге. Номер книги проставляется на титульном листе;

б) раздел II «Оглавление» — включает наименование всех разделов, подразделов, пунктов (если они имеют наименование), приложений с указанием номеров соответствующих страниц.

При составлении отчета об оценке, состоящего из двух и более книг, в каждой из них должно быть свое оглавление. При этом в первой книге помещают оглавление всего отчета об оценке с указанием номеров книг, в последующих книгах — только оглавление соответствующей книги. Допускается в первой книге вместо оглавления последующих книг указывать только их наименование;

в) раздел III «Сопроводительное письмо (обобщающая часть)» должен

содержать изложенное в произвольной форме (деловом стиле) сообщение заказчику о результатах проведения оценки. В письме указывается:

- основание для проведения оценки;
- наименование и адрес регистрации объекта оценки;
- краткое изложение содержания проведенных работ;
- заключение о стоимости объекта оценки по состоянию на дату определения стоимости;

ссылка на акты законодательства, в соответствии с которыми подготовлен отчет об оценке;

указание на то, что сопроводительное письмо подготовлено на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т. е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.

Сопроводительное письмо оформляется на фирменном бланке, подписывается руководителем оценочной организации и заверяется печатью (при наличии печати);

г) раздел IV «Введение» должен содержать краткое изложение основных фактов и выводов. В данный раздел должны быть включены следующие части:

основные факты и выводы, где указываются:

общая информация об объекте оценки;

наименование, номер и дата составления договора об оценке;

дата составления отчета об оценке, соответствующая календарной дате, на которую было сделано последнее изменение в отчете об оценке, и отчет был оформлен в представленном виде;

цель оценки и вид стоимости;

сведения о заказчике оценки для юридических лиц — наименование, реквизиты, для физических лиц — Ф.И.О., паспортные данные;

об оценочной организации (полное наименование, юридический адрес, сведения о страховании гражданской ответственности, номер, дата выдачи и срок действия лицензии на право осуществления оценочной деятельности) и об оценщике, работающем на основании трудового договора с оценочной организацией (фамилия, имя, отчество, номер и дата выдачи документа, подтверждающего право на проведение оценки). Также необходимо указать информацию обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

допущения и ограничивающие условия (при наличии таковых), которые повлияли на результаты оценки;

д) раздел V «Основная часть» должен содержать следующие обязательные части:

этапы процесса оценки, где оценщик поэтапно описывает последовательность выполненных им работ. В каждом этапе приводятся общие сведения (допускается приведение простого списка) о проделанной работе, по оценке объекта оценки. Более подробная расшифровка произведенного анализа

и осуществленных расчетов приводится в нижеследующих частях в соответствии с особенностями объекта оценки, задачей оценки и объемом доступной информации;

описание объекта оценки, содержащее сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки.

Процесс получения необходимой для проведения оценки информации оценщиком также описывается в отчете об оценке с указанием точных источников получения информации, наименования, номера, даты и других данных, идентифицирующих документ.

Если отказ заказчика предоставить запрашиваемую информацию существенным образом повлиял на точность и/или достоверность результатов оценки, то данное обстоятельство отмечается в отчете об оценке.

Описание объекта оценки должно формировать у пользователя отчета об оценке объективное представление об объекте оценки во всех аспектах, которые влияют на ценность объекта оценки.

Анализ рынка объекта оценки должен содержать анализ всех факторов, влияющих на его стоимость. В разделе должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости объекта оценки, и обоснование их значений.

Оценщику следует отразить в отчете об оценке все использованные акты законодательства.

Описание процесса оценки должно содержать последовательность определения стоимости объекта оценки, позволяющую пользователю отчета об оценке понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В рамках каждого подхода оценщик приводит все сделанные им анализы, расчеты, суждения. Каждое действие оценщика при проведении оценки с применением методов оценки в рамках принятых подходов должно быть обосновано соответствующим образом.

Вся информация, содержащаяся в отчете об оценке должна быть проверяемой.

Отчет об оценке может также содержать любые сведения, являющиеся, по мнению оценщика, важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки;

е) раздел VI «Заключение» должен содержать следующие части:

согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с применением различных подходов с приведением описания процедуры согласования;

значительное расхождение результатов, полученных каждым из подходов к оценке, должно излагаться аргументированными комментариями относительно возможных причин расхождения.

Заключительная часть отчета об оценке должна содержать заявление о качестве — официальное объявление оценщика о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства и используемым стандартам оценки;

ж) раздел VII «Приложения» должен содержать всю информацию, ис-

№ 25 (785)

— 647 —

Ст. 554-555

пользованную при проведении оценки в печатном виде (включая интернет-страницы), а также расчеты или расчетные таблицы.

Вся документация, приложенная к отчету об оценке, должна быть соответствующим образом оформлена (подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке со стороны органов и организаций, представляющих документы, за исключением информации, полученной из сети Интернет или других средств массовой информации).

Приложения к отчету об оценке также должны содержать копии лицензии оценочной организации, документов, удостоверяющих право проведения оценщиком оценки, копию полиса страхования гражданской ответственности.

В отчете об оценке должен содержаться полный перечень документов приложения.

Копия отчета об оценке должна храниться оценочной организацией с даты составления отчета в течение срока, установленного законодательством.