

## Национальные стандарты оценки Республики Таджикистан

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Национальные стандарты оценки Республики Таджикистан (далее – настоящие Стандарты) устанавливают положения и основные принципы оценки, требования к проведению оценки стоимости недвижимого имущества, движимого имущества, объекта интеллектуальной собственности, а также требования к отчёту об оценке, используемой в отчёте об оценке.

2. Положения настоящих Стандартов являются обязательными при реализации оценочной деятельности на территории Республики Таджикистан.

3. Настоящие стандарты не применяются для оценки исторического и культурного наследия, определения кадастровой стоимости в целях налогообложения и определения стоимости приватизируемого государственного имущества.

#### §1. Требования к проведению оценки объекта оценки

4. Проведение оценки включает следующие требования:

- заключение договора на проведение оценки;
- идентификация объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- обоснование применяемых подходов к оценке, включая выбор видов оценки объектов оценки и их осуществление;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5. В процессе проведения оценочных работ необходимы сбор и анализ технической, рыночной, бухгалтерской, финансовой и другой информации, достаточной для получения обоснованного заключения о стоимости объекта оценки. Для каждого вида информации следует указывать источник ее получения.

6. Заказчик ответственен за полноту, достоверность документов и другой информации, предоставленной оценщику при проведении оценки согласно заключенному между ними договором в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

7. Оценщик вправе полагаться на данные из областей, не входящих в рамки его профессиональной компетенции, с привлечением специалистов других профессий и полученной ими достоверной информации.

8. Оценщик не вправе использовать данные, относящиеся к его профессиональной компетенции, в надежности которых он сомневается. Настоящее требование распространяется, в частности на данные, полученные от заказчика, заказавшего работу по оценке, даже в том случае, когда заказчик заявляет об их достоверности.

#### §2. Основания и условия для проведения оценки объекта оценки

9. Договор о проведении оценки объекта оценки, заключенный между оценщиком и заказчиком или уполномоченным представителем заказчика является основанием для проведения оценки объекта оценки.

10. Договор о проведении оценки объекта оценки заключается в соответствии с Законом Республики Таджикистан «Об оценочной деятельности».

## 2. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### §1. Объекты оценки недвижимого имущества

11. Для целей настоящих Стандартов объекты оценки подразделяются на следующие виды недвижимого имущества:

- здания и сооружения, включая внутренние инженерные сети и системы, а также оборудование, обеспечивающее функционирование оцениваемых зданий и сооружений;
- объекты незавершенного строительства;
- передаточные устройства;
- многолетние насаждения;
- право пользования земельным участком (как особый объект гражданских правоотношений);
- иные виды имущества, классифицированные как недвижимое имущество в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

### §2. Состояние оценки недвижимого имущества

12. При оценке недвижимого имущества следует учитывать факторы, связанные с самим объектом оценки, его окружением, месторасположением, фактическим состоянием, земельным участком, принадлежащим объекту оценки, комфортными условиями, а также физическими, функциональными и экономическими возможностями. Оценщику следует провести исследование объекта оценки для установления его состояния и определить, применимы ли предоставленные данные относительно объекта оценки.

13. Стоимость поврежденного недвижимого имущества должна соответствовать стоимости восстановления недвижимого объекта с учетом затрат на восстановление. В случае полного разрушения или невозможности восстановления, стоимость объекта должна определяться стоимостью затрат на его расчистку и устранение элементов из предыдущей постройки.

14. Стоимость объекта незавершенного строительства может быть определена с использованием затратного подхода на базе остаточной стоимости замещения, учитывающей затраты на восстановление оцениваемого недвижимого имущества и величину совокупного износа. Стоимость объекта незавершенного строительства может быть также определена с использованием доходного подхода на основе дисконтирования денежного потока, учитывающего затраты на завершение строительства и доходы от последующей продажи или прибыльного использования завершенного объекта строительства.

15. Оценка недвижимого имущества в составе функционирующего предприятия может быть проведена с последующим использованием или как часть функционирующего предприятия. В этом случае оценка проводится без надлежащего анализа его использования с учетом того, что цель и условия текущего использования защищены. Оценка недвижимого имущества как часть нефункционирующего предприятия проводится с учетом анализа лучшего и наиболее эффективного использования.

16. По истечении срока действия договора и одновременном прекращении права пользования земельным участком, оценка благоустройства земельных участков проводится по утилизационной стоимости отходов, если иной порядок не предусмотрен в документе на землепользование соответствующим участком.

17. При получении земельных участков или иного недвижимого имущества для государственных или общественных нужд все убытки пользователей недвижимого имущества

исчисляются по рыночной стоимости и уплачиваются лицами, в пользу которых приобретается земельный участок. Стоимость недвижимого имущества в связи с приобретением земельного участка для государственных нужд определяется оценщиком при получении собственником или негосударственным пользователем уведомления о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

18. Оценка проводится в целях международных стандартов финансовой отчетности и отражения реальной стоимости основных средств, а также для подготовки предварительного отчета для точного описания имущественного положения хозяйствующих субъектов. Для большинства практических целей рыночная стоимость, определенная в соответствии с настоящими Стандартами, и требования к оценке справедливой стоимости в соответствии с международными стандартами оценки являются удовлетворительными при условии, что будут учитываться конкретные допущения, такие как положения о единицах учета или неучтенные ограничения продаж.

19. Оценка может проводиться на основании четко определенного специального разрешения, установленного в порядке оценки. В таких случаях должно быть заявлено, что стоимость действительна только на дату оценки и изменится в будущем при финансовой неустойчивости, во время которой могут измениться как рыночные, так и условия купли-продажи.

20. Начальная стоимость недвижимого объекта, выставяемого на торги (аукцион или конкурс), определяется как минимальная цена, по которой объект может быть продан или передан. Эта стоимость рассчитывается на основе данных о рыночной стоимости объекта и должна учитывать все факторы оценки, влияющие на стоимость объекта. Таким образом, при оценке недвижимого имущества для аукционов и конкурсов оценщик определяет рыночную стоимость имущества, анализирует условия следующего аукциона или конкурса и предлагает для оценки стартовую цену объекта оценки. Для получения точной рыночной цены, оценщик использует сразу три подхода оценки: затратный, доходный и сравнительный.

### §3. Задание заказчика на оценку недвижимого имущества

21. Задание заказчика на оценку недвижимого имущества должно включать:

- определение оцениваемого недвижимого имущества;
- определение права на оценку;
- предполагаемое использование заказчиком результатов оценки и отчета;
- вид определяемой стоимости оцениваемого недвижимого имущества;
- дату оценки, по состоянию которой определяется стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- допущения и специальные условия, с учетом которых проводится оценка.

22. В задание на оценку дополнительно к определяемой стоимости могут быть включены следующие расчеты в национальной валюте:

- рыночная арендная плата;
- полные затраты на восстановление;
- затраты на устранение загрязнений или рекультивацию.

### §4. Анализ эффективности использования недвижимого имущества

23. Анализ эффективности использования недвижимого имущества позволяет определить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и форм оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода оценки.

24. Наиболее эффективным использованием является потенциальное использование недвижимого имущества, которое физически возможно, допустимо юридически и осуществимо с финансовой точки зрения, и, как следствие, имеет наивысшую стоимость оцениваемого имущества.

25. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его реальному текущему использованию или предполагать иное использование.

26. Анализ наиболее эффективного использования может проводиться применительно к отдельным компонентам объекта оценки (отдельные здания имущественного комплекса и другие). Такие объекты при оценке рыночной стоимости следует выбирать в соответствии с наиболее эффективным использованием объекта оценки.

#### §5. Подходы и методы оценки недвижимого имущества

27. При оценке недвижимого имущества используются следующие подходы:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

28. Неосуществимость реализации одного из подходов должна быть обоснована в отчете об оценке.

29. Установление рыночной или иной стоимости осуществляется вышеуказанными сгруппированными подходами.

30. Доходный подход осуществляется в качестве основного подхода при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доход. Оценщик, используя один из подходов оценок доходности, выполняет следующую последовательность действий:

- проводит изучение рынка жилой, коммерческой и земельной недвижимости (сбор информации о ценах или ставках аналогичных арендных ставок и величине чистого дохода, предоставляемого собственникам (пользователям) сравниваемых объектов);

- проводит анализ полученных данных и на его основе прогнозирует предусмотренный процесс денежного потока на расчетный период;

- оценивает риски инвесторов в жилое, коммерческое недвижимое имущество и земельные участки;

- производит расчет ставки капитализации или дисконтирования;

- применяет методы капитализации доходов.

31. Сумму возможного валового дохода следует рассчитывать исходя из потенциальной сдачи объекта оценки в аренду при ее наиболее эффективном использовании, достоверной информации о размере арендной ставки и общей площади оцениваемого недвижимого имущества. Данные о реальном валовом доходе рассчитываются исходя из нормы фактического использования или аналогичного объекта. При оценке необходимо также учитывать стандартные условия договоров аренды такого недвижимого имущества. В этом случае можно внести соответствующие поправки при прогнозировании размера арендной платы с целью ее перевода в соответствии со стандартными условиями рынка аренды такого недвижимого имущества.

32. Расчет необходимых затрат, связанных с приведением в соответствие потребительских характеристик объекта оценки с характеристиками аналогичного недвижимого имущества, доход от которого учитывался при прогнозировании чистого дохода объекта оценки, может быть учтен при реализации:

- метода прямой капитализации дохода путем уменьшения полученной стоимости объекта оценки на величину текущей стоимости затрат, необходимых для такого уменьшения;

- метода дисконтирования денежного потока путем их добавления к операционным затратам соответствующих периодов реализации в пределах прогнозного периода.

33. При определении объема необходимых затрат учитываются техническая возможность и экономическая целесообразность устранения признаков физического или функционального износа, если иной порядок не предусмотрен законодательством о возмещении расходов, понесенных пользователем объекта оценки. При этом в отчете должен быть указан расчет необходимых затрат, которые должны быть учтены при оценке.

34. Операционные затраты прогнозируются по ценам, действующим на дату оценки. В случае прогнозирования операционных затрат учитываются затраты собственника (балансодержателя), связанные с получением общего дохода.

35. Метод прямой капитализации – это определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования оцениваемого объекта при постоянной величине дохода на неограниченный период времени, отсутствия первоначальных инвестиций, одновременного учета возврата капитала и дохода на капитал.

36. Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- прогнозирование валового дохода на основе результатов анализа собранных данных об аренде такого недвижимого имущества с целью проведения анализа условий аренды (размера арендной платы и установленных условий аренды) или информации об использовании этого недвижимого имущества;

- чистый операционный доход рассчитывается как разница между валовым доходом и операционными затратами, рентный доход как разница между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, а также производственными затратами и прибылью производителя;

- под расчетом чистой операционной прибыли понимается начисленная чистая операционная прибыль в год в среднем расчете за несколько лет;

- обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки капитализации и ее расчет;

- расчет стоимости объекта оценки путем деления чистой операционной или рентной прибыли на ставку капитализации.

37. Метод капитализации по норме отдачи на капитал (метод дисконтирования наличного денежного потока, капитализация по расчетным моделям) – это определение стоимости исходя из условий изменения и неравного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта.

38. Метод дисконтирования предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- обоснование периода прогнозирования;

- прогнозирование валового дохода, операционных затрат и чистой операционной прибыли (рентной прибыли) по годам, кварталам или месяцам в пределах прогнозируемого периода рекомендуется производить методом линейной регрессии на основании данных о величине чистого дохода за три года предшествующего периода;

- обоснование выбора оценочной процедуры для определения дисконтной ставки и ее расчета;

- определение текущей стоимости денежного потока как суммы текущей стоимости чистой операционной прибыли (рентной прибыли);

- прогноз и расчет конечной стоимости;

- определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

39. Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации на основе прибыльности ставки капитала, в котором для оценки рыночной стоимости, распространенного дохода первого года с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости будут получены на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

40. В отличие от метода прямой капитализации, при котором чистый доход делится на ставку дисконта, в методе капитализации по моделям доход делится на ставку капитализации, которую можно определить различными методами.

41. Определение конечной стоимости (реверсии) осуществляется путем использования следующих процедур оценки:

- для объектов оценки, срок использования которых не ограничен на прогнозный период, размер конечной стоимости рассчитывается путем деления чистой прибыли на конец отчетного периода пропорционально капитализации;

- относительно объектов оценки, срок использования которых истекает в конце прогнозируемого периода, с учетом суммы стоимости ликвидации земельного благоустройства и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) будут определены в конце прогнозируемого периода.

42. Затратный оценочный подход используется для оценки недвижимого имущества в случае, когда рынок купли-продажи или аренды ограничен, а также при оценке специального недвижимого имущества, в том числе памятники культурного наследия, сооружения, передаточные установки и другие. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их возмещение или восстановление физически возможны и (или) экономически целесообразны. При применении затратного оценочного подхода информация, которая используется для проведения оценочных процедур, должна соответствовать рыночным данным о затратах на создание этого недвижимого имущества в современных условиях с учетом дохода подрядчика.

43. Использование затратного оценочного подхода для оценки объектов недвижимости, состоящего из улучшения земельного участка, предполагает определение рыночной стоимости как суммы остаточной стоимости замещения (восстановления) улучшения земли и рыночной стоимости прав, связанных с земельным участком.

44. Затратный подход воспроизводства – это затратный метод, показывающий стоимость затрат путем определения стоимости воспроизводства точной копии объекта оценки.

45. Затратный подход замещения – это затратный подход, который показывает его стоимость путем расчета затрат на аналогичный актив, предлагающий равноценную прибыль.

46. Оценка земельных участков, учитывающая земельное благоустройство или оценку земельного благоустройства с использованием методов оценки, предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- определение рыночной стоимости права пользования земельным участком в течение его текущего использования;

- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельного благоустройства;

- расчет величины износа (обесценения) земельного благоустройства;

- определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки как разницы между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной совокупного

износа земельного благоустройства, увеличенной на величину рыночной стоимости права пользования земельным участком при текущем использовании.

47. Исходными данными о физических характеристиках земельного благоустройства являются:

- технический паспорт;
- проектно-сметная документация на строительство объекта оценки, если при осмотре этого объекта не выявлены несоответствия между фактическими физическими характеристиками этим документам;
- данные осмотра и материалы фактического обмера объекта оценки и документы, подтверждающие физическое (техническое) состояние улучшения, проведенного специализированной организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на выполнение таких работ.

48. Стоимость замещения (восстановления) рассчитывается следующими методами:

- методом расчета элемента на элемент;
- методом комплексных показателей стоимости затрат;
- методом сравнительных показателей;
- индексным методом.

49. Величина совокупного износа недвижимого имущества равна совокупности физического, функционального и внешнего (экономического) износа:

- физический износ бывает устранимым и неустранимым. Устранимый физический износ равен стоимости устранения признаков износа (создание, замена, текущий ремонт). Неустранимый физический износ рассчитывается методом деления структурных элементов, если они имеют разные сроки средневзвешенной величины износа всех структурных элементов. Износ структурного элемента пропорционален возрасту эффективности к экономическому сроку эксплуатации. Эффективный возраст объекта недвижимого имущества определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, совокупного износа, факторов эксплуатации и других. Физический износ может оцениваться по техническому состоянию структурного элемента на дату оценки;

- функциональный износ бывает устранимым и неустранимым. Устранимый функциональный износ равен сумме затрат на текущий ремонт элементов, не отвечающих по качеству существующим стандартам. Неустранимый износ рассчитывается путем капитализации потерь дохода либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимого имущества;

- внешний износ (экономический) всегда является неустранимым. Он оценивается путем капитализации потерь дохода в связи с неудачным расположением недвижимого имущества и другими экономическими факторами.

50. Сравнительный оценочный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- сбор и проведение анализа данных о продаже или представлении аналогичного недвижимого имущества и определение объектов сравнения;
- выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности доступной информации;
- сравнение объекта оценки с объектами сравнения с последующей корректировкой цены продажи или цены представленных объектов сравнения;

- определение стоимости объекта оценки путем расчета величины внесенных корректировок к стоимости объекта сравнения;
- согласование полученных результатов расчета.

51. При анализе сравнительных продаж следует учитывать следующие основные элементы:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- местонахождение;
- физические характеристики.

52. Метод статистического моделирования (массовой оценки) аналогичен сравнительному методу, но корректирующие коэффициенты рассчитываются статистическим методом.

53. Метод соотношения цены и дохода основан на предположении, что сумма дохода от недвижимого имущества является оценочным фактором, а сравнение цены и дохода для аналогичных объектов основано на использовании средних результатов при оценке конкретного имущества. В зависимости от вида дохода, полученного недвижимым имуществом, можно использовать валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации.

54. Этапы оценки недвижимого имущества с использованием валового рентного мультипликатора:

- рассчитывается валовой доход потенциального или реального оцениваемого объекта;
- отбираются не менее трех аналогичных оцениваемых объектов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо реального дохода;
- будут внесены необходимые корректировки, повышающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- определяется итоговый валовой рентный мультипликатор как арифметическая величина расчета валового рентного мультипликатора и валового дохода оцениваемого объекта;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как среднее произведение валового рентного мультипликатора и валового дохода оцениваемого объекта.

55. Стоимость объектов незавершенного строительства определяется с использованием затратного и сравнительного подходов, а также путем объединения всех подходов. В случае объединения подходов стоимость объекта незавершенного строительства определяется как разница между прогнозируемой стоимостью объекта оценки при условии наиболее эффективного использования после завершения его строительства и ввода в эксплуатацию по сравнению с текущими стоимостными затратами на завершение строительства и эксплуатацию объекта.

56. Стоимость передаточных устройств определяется с применением затратного и доходного методов. Доходный метод осуществляется на основе платежа за использование аналогичного недвижимого имущества.

57. Три подхода к оценке не связаны друг с другом и при доступности достоверных данных должны давать одну близкую по величине рыночную стоимость. На практике расчетные величины стоимости, полученные в результате применения разных подходов, могут быть не равны между собой и требуют согласования результатов оценки, то есть анализ альтернативных заключений с использованием трех различных подходов оценки для определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

### 3. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### §1. Объекты оценки движимого имущества

58. Для целей настоящих Стандартов оценки объектов оценки существуют следующие виды движимого имущества:

- отдельные устройства, машины, единицы оборудования, транспортные средства, являющиеся продуктами машиностроительной отрасли, производства или аналогичные им;
- группа (большое количество, комплект) устройств, машин и оборудования;
- части устройств, машин и оборудования вместе или по отдельности;
- дебиторская задолженность;
- товарно-материальные ресурсы;
- ювелирные изделия и иное имущество, не являющееся недвижимым имуществом и ценными бумагами;
- иное движимое имущество, не изъятое из гражданского оборота.

59. Машины (в том числе устройства, т.е. группа машин, собранных вместе), оборудование и иное движимое имущество, которые являются материальными активами и учитываются в составе основных средств.

60. Движимое имущество как отдельный оцениваемый объект подразделяется на следующие категории:

- устройства или технологические и производственные оборудования;
- приборы и арматура;
- офисное оборудование, в том числе персональные компьютеры;
- офисная мебель;
- транспортные средства и подвижная техника;
- технологические элементы, связанные с производством продукции (формы для отливки, формы, крышки и запасные части);
- ресурсы, материалы коммерческого назначения, запасные части и незавершенное производство.

61. Движимое имущество, учитываемое при оценке имущественных прав, включает следующие категории:

- коммуникации, связанные с инженерным имуществом (газо-, водо-, электроснабжение; дренажные сооружения; системы безопасности);
- оборудование для обогрева зданий, обеспечение горячей водой и кондиционированием (не предусмотренное для каждого технологического процесса);
- здания и сооружения, не входящие в технологическое оборудование (монтаж труб и дымоходы, боксы (отдельные помещения) и железные дороги).

62. Требованиями настоящих Стандартов руководствуются также в случаях оценки аренды (прав пользования) движимого имущества. Права пользования такими объектами движимого имущества имеют срок действия, отличный от срока использования основных элементов оцениваемого движимого имущества (профилактические работы по ремонту или восстановлению изношенных элементов). При наличии таких случаев необходимо указать срок аренды движимого имущества.

63. Движимое имущество может являться предметом лизинга или финансового договора. Соответственно, такое движимое имущество не может быть продано без погашения любых остаточных обязательств перед кредитором или арендодателем в соответствии с финансовым договором. Целесообразно идентифицировать любые такие обременения движимого имущества и уведомлять об их стоимости отдельно от стоимости движимого имущества, на которое не распространяются такие обязательства.

64. Движимое имущество, используемое на условиях операционной аренды, является собственностью третьих лиц. Такие объекты движимого имущества не оцениваются как материальные активы арендатора. Однако может возникнуть необходимость учета такого

движимого имущества, поскольку их наличие может повлиять на стоимость материальных активов (основных средств) арендатора, используемых вместе с этими объектами. Перед оценкой оценщик должен (вместе с заказчиком) определить, подлежат ли объекты оцениваемого движимого имущества предмету операционной аренды, финансовой аренды или финансированию аренды или заложены в другие формы кредитования. Оценка стоимости собственных материальных активов должна проводиться с учетом этих обстоятельств.

65. Группы основных средств, объединенных в производственную систему, оцениваются с учетом следующих обстоятельств:

- если принадлежащие к производственной системе машина, оборудование или иное движимое имущество не могут быть отделены от группы основных средств, то их можно оценить путем агрегирования (объединяя их в самостоятельную производственную цепочку). В этом случае необходимы анализ и оценка воздействия на производственную систему возможной конфискации оцениваемого объекта. Если в результате такого слияния производственная система утрачивает способность функционировать, то оценка движимого имущества путем агрегирования недопустима.

66. Если движимое имущество в соответствии с заданием на оценку является частью объекта оценки, то действие настоящих Стандартов распространяется на процедуру оценки такого движимого имущества только тогда, когда в задании на оценку предусматривается использование настоящих Стандартов с указанием наименования движимого имущества, на которое распространяются данные требования.

67. Положения настоящих Стандартов не распространяются на оценку нематериальных активов, связанных с созданием и эксплуатацией машин, оборудования или иного движимого имущества. Если эксплуатация машин, оборудования или иного движимого имущества невозможна без использования нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и других), то в зависимости от задания на оценку стоимость нематериальных активов следует учитывать отдельно или в составе стоимости оцениваемого движимого имущества.

68. Использование настоящих Стандартов также недопустимо при оценке машин, оборудования или движимого имущества, имеющего художественную и/или историческую ценность.

Недопустимо применение настоящих Стандартов также при оценке машины, оборудования или движимого имущества, имеющего художественную и/или историческую ценность.

## §2. Идентификация и описание объекта оценки движимого имущество

69. Оценщик осуществляет идентификацию объекта оценки. Идентификация проводится на основе личного осмотра объекта оценки, изучения его правоустанавливающей и технической документации и непосредственных бесед с лицами, использующими оцениваемое движимое имущество. Причины, по которым не проведен осмотр, указываются в отчете.

70. Устройства, машины, оборудование как объекты оценки должны быть идентифицированы:

- по наименованию и по марке (модели);
- по предприятию и стране-изготовителю;
- по серийному номеру;
- по году производства и году ввода в эксплуатацию;
- по форме;
- для технологических операций или выпускаемых продукции (для оборудования и технологических линий);
- по государственному регистрационному номеру;
- по техническому состоянию;
- по адресу местонахождения;
- по другим показателям важным для оценки.

71. По результатам идентификации и осмотра также оценивается техническое состояние объекта и состояние документов, на основании которых объект допущен к эксплуатации.

72. При описании объекта оценки должны быть представлены:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки. Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе информацию об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических характеристиках оцениваемого объекта, износе и их устаревании;
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, специфика которых влияет на результаты оценки объекта оценки;
- информация о текущем использовании объекта оценки;
- другие факторы и характеристики, связанные с объектом оценки, существенно влияющие на его стоимость.

### §3. Требования к проведению оценки движимого имущества

73. При проведении оценки движимого имущества следует учитывать факторы, связанные с оцениваемым объектом, его окружением, а также физическими, функциональными и экономическими возможностями. Оценщик должен осмотреть объект оцениваемой собственности, чтобы определить его состояние и определить актуальность предоставленных данных, связанных с оцениваемым объектом. К факторам, которые могут учитываться в рамках каждой из обозначенных выше категорий, относятся:

- техническая спецификация объекта движимого имущества;
- остаточный полезный экономический срок службы или срок эффективного использования объекта движимого имущества с учетом профилактического технического обслуживания;
- состояние объекта движимого имущества, включая данные о его техническом обслуживании;
- любой физический, функциональный или экономический износ объекта движимого имущества;
- затраты на демонтаж, передачу объекта движимого имущества, а также любые затраты, связанные с текущим местоположением оцениваемого объекта движимого имущества, включая затраты на установку и пуско-наладочные работы;
- использование возможности продления аренды и другие возможности по окончании срока аренды для объектов движимого имущества, используемых в целях лизинга;
- любые потенциальные потери от утраты связанности оцениваемого объекта движимого имущества;
- затраты, связанные с дополнительным оборудованием, транспортировкой, установкой, вводом в эксплуатацию и другие;
- в случае, когда данные об исторических затратах не являются доступными относительно объекта движимого имущества, который во время строительства может находиться внутри производственной системы, допускается использовать сведения из договоров на проектирование, монтаж и пуско-наладочные работы по вводу в эксплуатацию оцениваемого объекта движимого имущества.

74. Факторы, связанные с окружающей средой:

- влияние любого законодательства по охране окружающей среды или других законов, которые либо ограничивают их использование, либо требуют дополнительных операционных или ликвидационных затрат;
- радиоактивные вещества, которые находятся в определенных объектах движимого имущества, оказывают серьезное воздействие, если они не используются или не утилизируются надлежащим образом. Это может значительно повлиять на учет затрат и окружающую среду;
- токсичные отходы, которые могут быть химическими отходами в форме твердого, жидкого или газообразного состояния. Такие отходы должны храниться и утилизироваться соответствующим образом, что важно для всего промышленного производства;
- лицензии на эксплуатацию некоторых видов движимого имущества, если предусмотрено действующим законодательством.

75. При оценке движимого имущества необходимо учитывать также степень его присоединения или интеграции с другими объектами (активы, связанные с ними):

- оцениваемый объект движимого имущества может быть тесно связан с землей и не может быть передан без серьезного ущерба самому объекту движимого имущества или любому прилегающему сооружению или зданию;

- отдельный объект движимого имущества может быть составной частью производственной линии, функциональность которой зависит от других связанных активов;
- оцениваемый объект движимого имущества может классифицироваться как составная часть недвижимого имущества (например, отопительные системы, вентиляция и кондиционирование воздуха и другие).

76. При наличии обстоятельств, предусмотренных пунктом 75, необходимо определить, что следует учитывать при оценке движимого имущества.

77. В связи с разнообразием и условиями передачи большей части движимого имущества необходимо описать ситуацию и обстоятельства, при которых проводится оценка этих объектов. Если такие обстоятельства существуют, то в задании на оценку должны быть включены следующие допущения:

- движимое имущество оценивается как единое целое по месту его нахождения в рамках существующего бизнеса;
- движимое имущество оценивается как единое целое по месту его нахождения, но с учетом разрешения, что производственная деятельность еще не началась;
- движимое имущество оценивается как единое целое по месту его нахождения, но с учетом закрытия предприятия;
- движимое имущество оценивается как единое целое по месту его нахождения, но с учетом возможности принудительной продажи;
- движимое имущество оценивается как отдельный самостоятельный объект с целью его перемещения с места его нахождения.

78. В некоторых случаях оценке движимого имущества может потребоваться набор разрешений, учитывающих влияние ситуации и обстоятельств (например, чтобы показать влияние на стоимость оцениваемого движимого имущества из-за спора или прекращения деятельности предприятия)

79. Оценка движимого имущества необходима для различных целей, в том числе финансовый учет, аренда, обеспеченное кредитование, увольнение, налогообложение, судебные процессы, процедура банкротства и другие.

80. Использование соответствующей базы оценки и связанных с ней основ оценки, имеет большое значение при оценке стоимости движимого имущества. Учитывая, что объект движимого имущества оценивается с условием «использования», «в случае упорядоченной ликвидации» или «в случае принудительной продажи», могут быть получены разные стоимости. Стоимость большей части движимого имущества зависит от различных основ оценки.

81. При оценке объекта оценки движимого имущества проводятся:

- определение задания (определение оцениваемого движимого имущества, определение прав собственности, уточнение назначения оценки, установление основы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение других ограничительных условий, осмотр объекта оценки и заключение договора на проведение оценки);
- предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, других данных об объекте оценки, анализ спроса и предложения аналогичного имущества);
- выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- согласование результатов, полученных на основе использования оценочных форм и определения конечной стоимости объекта оценки;
- подготовка отчетов об оценке.

#### §4. Подходы к оценке движимого имущества

82. Основными подходами к оценке движимого имущества являются сравнительный, доходный и затратный. При выборе подходов к оценке движимого имущества следует учитывать цели, задачи оценки, специфику оцениваемого движимого имущества, наличие информации, возможное использование результатов оценки, а также влияние факторов и обстоятельств, связанных с оценкой. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор методов, используемых оценщиком. При каждом подходе оценщик самостоятельно принимает решение об использовании той или иной формы.

83. Сравнительный подход следует использовать как единственный подход к оценке в следующих случаях:

- объект оценки недавно принимал участие в сделке, что учитывается при определении его рыночной стоимости на дату оценки;
- объект оценки движимого имущества или аналогичные объекты активно обращаются на рынке;
- с объектами движимого имущества и оцениваемыми объектами движимого имущества часто совершаются или наблюдаются недавние сделки.

84. Сравнительный подход используется для оценки аналогичных объектов движимого имущества, таких как транспортные средства, некоторые виды офисного оборудования, промышленные машины и установки, строительство и другие. Относительно таких видов движимого имущества можно собрать достаточное количество важных рыночных данных на дату оценки рыночной информации по сделкам купли-продажи таких объектов.

85. Для оценки объектов движимого имущества подбираются аналоги. Классификационные или функциональные аналоги отбираются за счет предлагаемых на рынке объектов (при наличии их сходства с объектом оценки) по следующим признакам:

- соответствию по названию и служебному назначению, принадлежность к одному классу (подклассу) технических устройств;
- схожести состава и физическому принципу действия;
- схожести показателей и основных технических характеристик оценки;
- схожести степени физического износа.

86. При подборе аналогов учитываются следующие данные:

- место продажи аналогичного объекта, его удаленность от места расположения объекта оценки;
- формула цены по системе предварительной оплаты до места доставки;
- качественная характеристика технического состояния аналогичного объекта, предлагаемая продавцом или определенная оценщиком на основе анализа информации об аналоге, годе выпуска (начале эксплуатации) и данных о проведенном ремонте и производстве (при наличии);
- возможные ценовые скидки и условия их реализации.

87. При наличии рынка аналогичных объектов, позволяющего получить большой объем данных о ценах и характеристиках аналогичных объектов, необходимых для оценки, можно сделать вывод о достаточности использования только сравнительного подхода. Отсутствие рыночных данных, необходимых для использования сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

88. В рамках сравнительного подхода можно использовать подход прямого сравнения с аналогичными объектами или метод корреляционно-регрессионного моделирования.

89. При использовании прямого сравнительного подхода возникает необходимость корректировки цен на аналогичные объекты. Если обнаруживаются существенные различия в аналогичных объектах по ценовым характеристикам, техническим показателям, составу дополнительных функциональных частей (опций) и степени физического износа, то цены на аналогичные объекты включаются в коммерческие и показательные корректировки.

90. Коммерческая корректировка для возмещения разницы в цене аналогичного объекта с определяемой стоимостью (возможной ценой) объекта оценки по факторам оценки, включает:

- временной фактор (индексация цен на дату оценки);
- в связи с учетом или без учета налога на добавленную стоимость по цене;
- в зависимости от конкретных условий оценки (принудительные продажи, региональные факторы, наличие доплат за доставку и другие услуги).

91. Индикаторные корректировки в цене аналогичных объектов возмещают разницу в стоимости основных технических показателей, составе вспомогательных компонентов (опций), хронологическом возрасте, техническом состоянии и других.

92. Доходный подход следует применять, как единственный подход к оценке, если возможность объекта оценки приносить доход является важнейшим фактором, влияющим на его стоимость, или наличие обоснованного перспективного прогноза по суммам и срокам получения будущего дохода относительно оцениваемого объекта с учетом присутствия на рынке лишь небольшого количества соответствующих аналогичных объектов.

93. Если объект оценки движимого имущества является частью широкой комплексной коммерческой системы, оценщик может выбрать следующий порядок:

- прогнозирование будущей чистой прибыли от комплексной коммерческой системы с соблюдением нормативных условий использования и полной производственной мощности;
- определение части чистого операционного дохода, связанного с недвижимым имуществом (земельным участком, зданием, коммуникациями), на котором используется объект оценки;

- определение части чистого операционного дохода к связанным активам (материальным и нематериальным);

- оценка расчета чистого операционного дохода, относящегося к объекту движимого имущества, путем вычета суммы чистого операционного дохода, полученного коммерческой системой в целом, который является частью чистого операционного дохода, относящегося к недвижимому имуществу и связанным с ним активам;

- выбор формы доходного метода, по которому чистая операционная прибыль конвертируется в объект оцениваемого имущества по его стоимости;

- срок действия справки о доходе объекта оценки не менее шести месяцев.

94. Наиболее распространенным методом оценки объекта движимого имущества в рамках доходного подхода является:

- метод дисконтирования денежных потоков;

- метод прямой капитализации;

- метод равно эффективного функционального аналога.

95. В методе дисконтирования денежных потоков может использоваться чистая операционная прибыль, ежегодно изменяющаяся (динамический расчет), или чистая операционная прибыль из расчета среднегодового уровня. Модель расчетной тенденции развития основана на накоплении годовой чистой операционной прибыли за оставшийся срок эксплуатации объекта оценки. В расчетной модели используется формула накопительной суммы от общей годовой стоимости.

96. В соответствии с методом дисконтирования денежных потоков, прогнозируемым денежный процесс от использования (эксплуатации) движимого имущества будет уменьшаться в будущем до даты оценки, и в результате будет получена итоговая стоимость движимого имущества. В некоторых случаях форма дисконтирования денежного потока может учитывать конечную стоимость, которая представляет собой стоимость движимого имущества на конец прогнозного периода.

97. Основными этапами внедрения метода дисконтирования денежных потоков являются:

- выбор соответствующего вида процесса денежных потоков с учетом характеристик объекта оценки движимого имущества и его стоимости (т.е. процесс на основе учета налогов или после учета налогов, реального или номинального оборота и другие);

- определение оптимального срока для прогнозирования денежного потока;

- формирование денежного потока на прогнозный период;

- рассмотрение необходимости определения конечной стоимости объекта оценки движимого имущества на конец прогнозного периода и последующего определения соответствующей конечной стоимости с учетом характера объекта оценки движимого имущества;

- определение ставки дисконтирования;

- реализация дисконтированной ставки в будущий денежный поток с учетом конечной стоимости при необходимости.

98. В методе прямой капитализации не учитывается формула пересчета чистого операционного дохода, относящегося к оцениваемому объекту движимого имущества, в их полную стоимость с использованием коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации (реверсии) считается неустановленным.

99. Метод равно эффективного функционального аналога включает подбор функционального аналога, который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы). В то же время этот функциональный аналог может отличаться от объекта оценки по составу, продуктивности, сроку использования, качеству продукции (услуг) и другим показателям. Цена функционального аналога должна быть известна на дату оценки. Если сравнить функциональный аналог с объектом оценки по производственной мощности и сроку эксплуатации, то разница операционных затрат будет равна разнице сумме чистых операционных доходов. Стоимость объекта оценки равна стоимости функционального аналога с увеличением дисконтированного чистого операционного дохода (или ее вычет при уменьшении чистых операционных доходов).

100. В методе доходного подхода используются данные о возможных доходах и затратах при полноценном функционировании объекта оценки по месту его расположения и в составе производственной системы бизнеса. Поэтому результатом расчетов является стоимость объекта оценки по месту его расположения в состоянии готовности к функционированию. Если чистый операционный доход рассчитывается за срок эксплуатации нового объекта оценки, то затем определяется общий физический износ (физический, функциональный и экономический износы) и найденная искомая стоимость обнаруживается с учетом накопленного износа. Если чистый операционный доход определяется за остаточный срок службы, то в получаемой стоимости учитывается общий износ.

101. Затратный подход следует использовать как единственный метод к оценке движимого имущества при наличии следующих обстоятельств:

- наличие реальной возможности восстановления или замещения объекта движимого имущества, имеющего такую же прибыльность, что и оцениваемый объект, без нормативных или юридических ограничений. Этот объект движимого имущества быстро восстанавливается или заменяется, что не позволит заинтересованному покупателю выплачивать премию за оперативное приобретение и использование оцениваемого недвижимого имущества;

- оцениваемый объект в настоящее время не приносит дохода, а его специфический характер не позволяет использовать доходные или сравнительные подходы, или используемая база оценки основывается в основном на затратах восстановления или замены.

102. Для случаев, когда критерии, указанные в параграфе 101, являются неудовлетворительными, ниже приведены дополнительные условия, при которых можно использовать затратный подход и придать ему значительный вес. В то же время оценщик должен рассмотреть возможность использования различных других подходов оценки и по полученным результатам использовать затратный подход для усиления показателя стоимости (если имеется реальная возможность восстановления или замены объекта движимого имущества с сопоставимой полезностью, учитывающая существующие барьеры нормативного правового характера или таких же ограничений, связанных с временными затратами на создание такого объекта или оцениваемого объекта движимого имущества, принятого недавно и в результате при использовании затратного подхода наблюдается высокая степень достоверности).

103. Затратный подход обычно применяется при оценке отдельных специализированных объектов движимого имущества или объектов движимого имущества специального назначения. Первым шагом является расчет затрат для участника рынка для замены объекта оцениваемой собственности исходя из того, какие затраты окажутся меньше – затраты на восстановление или замену. Затраты на замену представляют собой затраты на приобретение альтернативного объекта движимого имущества эквивалентного стоимости (современные эквиваленты, предоставляющие такую возможность). Затраты на восстановление представляют собой затраты на получение точной копии объекта оценки движимого имущества. После получения данных о затратах на восстановление или замену объекта движимого имущества его стоимость корректируется, чтобы отразить его влияние на стоимость физического, функционального или экономического видов износа объекта оценки движимого имущества. Корректировки следует рассчитывать таким образом, чтобы затраты, связанные с современным объектом движимого имущества, были равноценны стоимости движимого имущества с точки зрения продуктивности и прибыльности.

104. Фактические затраты предприятия при покупке или производстве оцениваемого движимого имущества, могут быть использованы в качестве затрат на замену. При использовании таких данных о предыдущих затратах следует учитывать следующее:

- срок, за который были понесены предыдущие затраты;
- оценочную базу данных;
- конкретные затраты, включенные в стоимость;
- нерыночные компоненты (скидки или возмещения).

105. Определив затраты на замену, необходимо сохранить денежные средства, чтобы отразить физический износ, функциональные и экономические виды износа, если таковые имеются относительно объекта движимого имущества.

106. В рамках затратного подхода могут использоваться следующие формы:

- прямое сравнение с новыми аналогичными объектами (точными копиями объекта оценки);

- прямое сравнение с новыми объектами, имеющими аналогичные полезные свойства;
- расчет аналогичных показателей затрат;
- корреляционное и регрессионное моделирование затрат;
- индексация балансовой стоимости.

107. При использовании метода прямого сравнения с аналогичными новыми объектами по исходным рыночным данным собираются данные о новых объектах движимого имущества, которые по своим характеристикам могут быть признаны точными копиями объекта оценки, для которых известны цены. При необходимости в цены могут быть внесены коммерческие корректировки.

108. При использовании метода прямого сравнения с новыми объектами со схожими характеристиками, согласно предварительным рыночным данным, собираются данные о новых объектах движимого имущества, аналогичных по функциональному назначению, принципу использования и плану проектирования с объектом оценки и для которых известны цены. При необходимости в аналогичные избранные цены могут быть внесены коммерческие и индикаторные корректировки.

109. Методика расчета по показателям сравнительных затрат основывается на предположении наличия прямой связи между общей стоимостью и показателем затрат для рассматриваемого вида движимого имущества. Показатели затрат состоят из удельного веса, занимаемой площади, продуктивности, общей мощности электродвигателей и других. Общая стоимость объекта оценки определяется умножением показателя затрат на размер этого показателя для объекта оценки.

110. Балансовый метод индексации стоимости (начальный или остаточный) означает расчет с использованием индексов-дефляторов, которые рассчитываются как балансовая стоимость оцениваемого объекта на дату покупки или регистрации (для исходной стоимости) или до последней даты переоценки (для остаточной стоимости). Если в период индексации в объект оценки были внесены какие-либо структурные изменения, то необходимо внести соответствующие исправления. Если в период индексации в объект оценки были внесены какие-либо конструктивные изменения, то необходимо внести соответствующие корректировки. При индексации должен учитываться фактор закупки объекта, бывшего в эксплуатации.

111. При использовании одного из вышеперечисленных методов затратного подхода расчет общего износа объекта оценки производится с учетом того, что его полная стоимость рассчитывается исходя из определенной стоимости объекта оценки. Совокупный износ объекта оценки можно быстро рассчитать как общий или на основе физического износа, функционального и экономического видов износа.

112. Также выгодно использовать метод соотношения затрат и мощности. В соответствии с этой формой определяются затраты на замену движимого имущества с фактической или необходимой мощностью на основе затрат аналогичного объекта другой мощности.

113. Метод соотношения затрат и мощности используется путем оценки затрат на замену объекта или объектов движимого имущества одной мощности в случае, когда известны затраты на замену объекта или объектов движимого имущества другой мощности (например, когда мощность двух оцениваемых объектов движимого имущества может быть заменена мощностью одного объекта движимого имущества с общепринятым размером затрат), или оценка затрат на замену, связанную с современным равноценным объектом движимого имущества мощностью или продуктивностью, соответствующей спросу в ближайшем будущем, если оцениваемый объект движимого имущества имеет избыточную мощность или продуктивность (как средство определения величины скидки на отсутствие полезности, которая используется как часть корректировки на экономический износ).

114. Этот метод можно использовать только в качестве проверочного, за исключением случаев, когда такой же объект движимого имущества с аналогичной мощностью не существует в том же географическом регионе.

115. Следует отметить, что соотношение между затратами и мощностью обычно неустановленное, поэтому также требуется экспоненциальная коррекция с использованием коэффициента торможения.

116. Отчет об оценке движимого имущества составляют в соответствии с требованиями главы 5 настоящих Стандартов.

## 4. ОЦЕНКА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### §1. Объекты оценки интеллектуальной собственности

117. Для целей настоящих Стандартов объектом оценки служат объекты права интеллектуальной собственности:

1) результаты интеллектуальной творческой деятельности:

- произведения науки, искусства и литературы, включая программы для электронно-вычислительной машины и базы данных;

- исполнения, фонограммы, организации эфирного показа или кабельного вещания;

- изобретения, промышленные образцы;

- сорта растений;

- топология интегральных микросхем;

- сведения, составляющие служебную или коммерческую тайну;

- фирменное наименование;

2) средства индивидуализации участников гражданских актов, товаров, работ или услуг:

- товарные знаки и знаки обслуживания;

- наименование места происхождения товаров и указание их происхождения;

3) другие результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации, охраняемые в соответствии с законодательством Республики Таджикистан и международными правовыми актами, признанными Республикой Таджикистан.

118. Настоящие Стандарты предусмотрены для использования в процессе осуществления оценочной деятельности при определении рыночной (или иной) стоимости прав на интеллектуальную собственность (далее – объект оценки или оцениваемый объект):

- при переходе прав на интеллектуальную собственность к объекту оценки;

- при определении стоимости объекта оценки, используемого в качестве предмета залога;

- при передаче объекта оценки в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;

- при оценке прав на интеллектуальную собственность к объекту оценки как нематериального актива с целью бухгалтерского учета и финансовой отчетности;

- при определении стоимости прав на интеллектуальную собственность к объекту оценки в случае банкротства правообладателя;

- при оценке объекта оценки с целью контроля за правильностью уплаты налогов при возникновении споров об исчислении налогооблагаемой базы;

- при возникновении споров о нарушении права на интеллектуальную собственность к объекту оценки;

- при определении стоимости права на интеллектуальную собственность к безвозмездно полученному объекту оценки;

- при страховании права на интеллектуальную собственность к объекту оценки;

- в других случаях обязательной денежной оценки имущественных прав к объекту оценки, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

### §2. Задание на оценку прав на интеллектуальную собственность

119. В задании на оценку прав на интеллектуальную собственность должно быть указано следующее:

- объект оценки;

- права на интеллектуальную собственность к объекту оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

- права на интеллектуальную собственность к объекту оценки, подлежащие оценке;

- цель оценки;

- возможное использование результатов оценки;

- вид стоимости;

- дата оценки;

- характеристики объекта оценки, существенно влияющие на его стоимость, если заказчик не оценит соответствующие документы, содержащие указанные признаки;
- перечень документов, необходимых для проведения оценки, представленный заказчиком оценки и (или) другим уполномоченным лицом, за исключением документов, потребность в которых выявляется в процессе проведения оценки;
- особенности проведения осмотра объекта оценки, процесса или результатов его использования, либо основания, препятствующие объективному проведению обследования объекта, в случае их наличия;
- порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;
- необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, имеющих необходимую профессиональную компетенцию в вопросах, необходимых в ходе оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена необходимость привлечения отраслевых экспертов, то данное условие должно быть включено в задание на оценку;
- допущения, на которых должна основываться оценка.

120. Для проведения оценки оценщику необходимо получить документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Документы, представленные заказчиком оценки или третьими лицами, должны быть подписаны уполномоченным лицом и заверены в установленном порядке (заказчиком оценки, лицом, представившим документ или нотариусом). В этом случае эти документы считаются достоверными.

121. Оценщик должен проанализировать полученные данные на предмет их полноты и соответствия для определения рыночной стоимости (или иной стоимости) объекта оценки. При необходимости оценщик может направить заказчику оценки запросы для получения дополнительных комментариев и пояснений, связанных с представленным пакетом документов и содержащихся в них данных об объекте оценки.

122. Перечень полученных документов и данных об оцениваемом объекте интеллектуальной собственности прилагается к настоящим Стандартам (приложение 1).

### §3. Подходы и методы оценки

123. Основными подходами, используемыми при оценке рыночной стоимости (или иной стоимости) прав на интеллектуальную собственность, являются сравнительный, доходный и затратный. При выборе подходов, используемых при оценке, следует учитывать не только использование каждого подхода, но и цель оценки, эффективное использование результатов оценки, допущений, полноту и достоверность исходных данных. На основе анализа этих факторов основывается выбор подходов, используемых оценщиком.

124. Рекомендуются сравнительный подход, основанный на наличии достоверных и достаточных данных для анализа цен и характеристик аналогичных объектов. В этом случае могут быть реализованы как завершённые цены сделки, так и предлагаемые цены.

125. Сравнительный подход может использоваться как единственный способ оценки интеллектуальной собственности в следующих случаях:

- продажа имущественных прав на объект оценки в соответствии с оборотом, который может быть учтен при определении стоимости объекта оценки;
- наличие объектов, которые активно обращаются на рынке и аналогичны объекту услуг интеллектуальной собственности;
- наличие частых или недавних сделок с аналогичными объектами оцениваемого объекта интеллектуальной собственности.

126. Если случаи, упомянутые в пункте 125, не существуют (или являются неудовлетворительными), то при наличии следующих случаев оценщик должен учитывать реализацию любых других подходов и проверку их результатов, чтобы сравнить полученную оценку сравнительным подходом с целью ее утверждения;

- сделка с оцениваемыми объектами или сделка с таким объектом услуг интеллектуальной собственности, наблюдаемая на рынке, несущественна при текущем уровне неопределенности рынка и их активности;
- объект оценки или аналогичный объект услуг интеллектуальной собственности находятся в обращении на рынке, но не столь активно;

-данные о рыночных сделках доступны, но сравниваемый объект услуг интеллектуальной собственности сильно отличается от оцениваемого объекта, что может потребовать внесения субъективных корректировок;

- данные о последних сделках ненадежны (отсутствие информации, синергетический покупатель, нерыночные условия, проблемные продажи и другие);

- наиболее важным фактором, влияющим на стоимость оцениваемого объекта, является цена, которую за него дадут на рынке, а не затраты на восстановление объекта оценки или его возможность приносить доход.

127. В рамках сравнительного подхода используются различные методы, основанные как на прямом сравнении оцениваемого объекта и аналогичных объектов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

128. Необходимым условием использования сравнительного подхода при оценке объекта оценки является выполнение двух следующих критериев:

- доступность данных о сделках между независимыми сторонами, в которых участвует аналогичный объект интеллектуальной собственности на дату оценки или на ближайшую к ней дату;

- доступность данных, достаточных для корректировки с целью регистрации существенных расхождений между оцениваемым объектом и объектом интеллектуальной собственности, участвующим в таких сделках.

129. Неоднородный характер объекта интеллектуальной собственности, с которым редко совершаются сделки отдельно от сделок с другими активами бизнеса (материальными, финансовыми), означают, что только в редких случаях можно найти рыночные данные о сделках с аналогичным объектом интеллектуальной собственности. Если имеются рыночные данные, то обычно они схожи со сделками, но не схожи с объектами интеллектуальной собственности.

130. В случаях, когда имеются данные о ценах или ценах мультипликаторов, необходимо ввести в эти данные корректировки для отражения различий между объектом оценки и объектом интеллектуальной собственности, участвующим в сделке. Такие корректировки необходимы для отражения отличительных характеристик оцениваемого объекта от объекта интеллектуальной собственности, участвующего в сделке. Бывают случаи, когда эти корректировки можно определить только на качественном уровне, а не на количественном. Однако необходимость внесения значительных качественных корректировок может указывать на то, что никакой другой метод не является для оценки более подходящим.

131. Метод сопоставимых сделок, как правило, является единственным сравнительным подходом, который может быть применен к объекту интеллектуальной собственности.

132. Большинство ценных для бизнеса объектов интеллектуальной собственности со временем продаются, покупаются и перепродаются на рынке, что позволяет рассчитывать их рыночную стоимость на основе рыночных данных и сравнения продаж. Метод сделок может быть полезен при наличии сопоставимых рыночных данных. Этот метод можно использовать для проверки характеристик стоимости коммерческой концессии и лицензии, которая рассчитывается другими способами.

133. Для метода сделок определяются:

- цена или ценовые мультипликаторы на идентичные или схожие с объектом оценки;

- корректировка цены сравниваемого объекта интеллектуальной собственности (корректировка коэффициента оценки) для отражения различий в характеристиках, свойствах объекта оценки и объекта интеллектуальной собственности, участвующих в сделке.

134. Ценовой мультипликатор представляет собой величину, получаемую в результате деления стоимости участвующего в сделке объекта интеллектуальной собственности на специальный финансовый показатель, представляющий собой, например, первоначальный или будущий доход. Ценовые мультипликаторы не ограничиваются использованием только финансовых показателей, в некоторых случаях в расчетах допускается использование других показателей, отличных от финансовых показателей (цена одного класса товаров и услуг, цена на один запатентованный функциональный показатель лицензионных производств, цена за один программный код и другие).

135. Доходный подход следует использовать как единственный подход к оценке интеллектуальной собственности, который является важным фактором при наличии возможности приносить доход объекту интеллектуальной собственности, влияющим на его стоимость или в связи с объектом интеллектуальной собственности предусмотрен объем прогноза и срок дохода в будущем. В настоящее время на рынке имеется только небольшое количество соответствующих аналогичных объектов (если они вообще имеются).

136. Если случаи, указанные в пункте 135, отсутствуют (или не удовлетворяются), то при наличии следующих случаев оценщику следует рассмотреть возможность использования любых других подходов и проведения процедуры взвешивания их результатов для согласования стоимости, полученной в рамках использования доходного подхода, с целью его подтверждения:

- способность оцениваемого объекта приносить доход является только одним из факторов, влияющих на стоимость данного объекта;
- существует значительная неопределенность в сумме и сроках будущих доходов, связанных с оцениваемым объектом;
- отсутствует возможность получения доступа к информации о прогнозных показателях использования оцениваемого объекта и/или оцениваемый объект еще не начал приносить доход, но, согласно прогнозам, это произойдет.

137. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

138. Наиболее часто используемыми методами доходного подхода при оценке прав интеллектуальной собственности являются:

- методы, основанные на роялти (метод освобождения от роялти; метод платежей по роялти);
- метод преимущества в прибыли (или метод «до» и «после»).

139. Метод освобождения от роялти позволяет количественно выразить воздействие освобождения от предполагаемого роялти и дает возможность для оценки возможного процесса уплаты роялти, который пользователь объекта интеллектуальной собственности должен уплатить за его использование.

140. В рамках метода освобождения от роялти, стоимость объекта интеллектуальной собственности определяется на основе предполагаемой суммы роялти, которая сэкономлена для владения этим объектом, а не на его использование по лицензии третьей стороны. По сути, этот метод также можно концептуально рассматривать как метод дисконтирования денежных потоков, полученных владельцем интеллектуальной собственности путем предоставления права на использование интеллектуальной собственности третьим лицам для получения лицензии.

141. Основные этапы при применении метода освобождения от роялти следующие:

- разработка прогноза объекта оцениваемой интеллектуальной собственности на весь срок его использования. Наиболее распространенным показателем прогноза является доход, поскольку большая часть роялти выплачивается в процентах от дохода. Однако при оценке могут использоваться другие показатели, аналогичные роялти на единицу продукции;
- определение ставки роялти относительно оцениваемого объекта интеллектуальной собственности. Для получения предполагаемой ставки роялти можно использовать два метода. Первый метод основан на рыночных ставках роялти по сравниваемым или аналогичным сделкам. Основным условием использования этого метода является наличие сравниваемого объекта интеллектуальной собственности, представленного для использования в соответствии с коммерческой лицензией. Второй метод основан на разделении прибыли, выплачиваемой заинтересованным лицензиатом, за право пользования оцениваемым объектом интеллектуальной собственности в независимой коммерческой сделке;
- применение ставки роялти к прогнозу для расчета определенной величины выплаты роялти, предотвращенной в связи с владением оцениваемым объектом интеллектуальной собственности;
- предварительная оценка любых дополнительных затрат, за которые будет нести ответственность лицензиат оцениваемого объекта. Эти затраты могут включать предоплату, требуемую некоторыми лицензиатами. Ставка роялти должна быть проанализирована для определения: являются ли потенциальные затраты (например, услуги, маркетинг или реклама) ответственностью лицензиара или лицензиата. Валовая ставка роялти означает, что вся ответственность и затраты, связанные с владением объекта интеллектуальной

собственности, используемого по лицензии, остаются в распоряжении лицензиата, в то время как возможны чистые роялти, часть или даже вся ответственность и затраты, связанные с объектом интеллектуальной собственности, в соответствии с используемой лицензией возлагается на лицензиата, а объект интеллектуальной собственности назначается лицензиату. В зависимости от того, является ли роялти валовыми или чистыми, при оценке такие затраты, аналогичные техническому обслуживанию, маркетингу или рекламе, должны быть исключены или включены с объектом интеллектуальной собственности в соответствии с лицензией лицензиата;

- в случае, если затраты и выплаты роялти будут способствовать уменьшению налогооблагаемой базы на прибыль, рекомендуется применение соответствующей налоговой ставки для определения суммы сэкономленных средств, связанных с оцениваемым объектом интеллектуальной собственности, после уплаты налогов. Однако, для определенных целей (например, трансфертное ценообразование) влияние налогов при проведении оценки обычно не учитывается, но этот этап следует провести;

- определение соответствующей дисконтированной ставки для оцениваемого объекта интеллектуальной собственности и расчет приведенной стоимости или капитализации суммы сэкономленных средств, связанных с владением оцениваемого объекта интеллектуальной собственности;

- расчет и прибавление налоговой выгоды от износа к приведенной стоимости (или капитализации) суммы сэкономленных средств, связанных с владением и оценкой объекта интеллектуальной собственности, в случае, если это разрешено действующим законодательством.

142. Независимо от того, основана ли ставка роялти на рыночном обращении или на методе распределения прибыли (или на обоих), при выборе следует учитывать характеристики оценки объекта интеллектуальной собственности и среду, в которой он используется. Если эти факторы учтены, то формируется основа для выбора конкретной ставки роялти в пределах диапазона наблюдаемых обращений и/или прибыли, возможной для оценки объекта интеллектуальной собственности при ее распределении. В перечень факторов, которые будут учтены входят:

- конкурентная среда (размер рынка для оцениваемого объекта интеллектуальной собственности, наличие реальных альтернатив, количество конкурентов, барьеры для выхода на рынок, наличие (или отсутствие) затрат, связанных с перепрофилированием производства);

- важность оцениваемого объекта интеллектуальной собственности для его правообладателей (является ли оцениваемый объект интеллектуальной собственности ключевым компонентом отличия от конкурентов, насколько он важен в маркетинговой стратегии правообладателей, его относительная важность по сравнению с другими материальными и нематериальными активами, а также потраченные средства правообладателя на создание, поддержание и модернизацию объекта оцениваемой интеллектуальной собственности);

- период использования оцениваемого объекта интеллектуальной собственности (предусмотренный экономический срок эксплуатации оцениваемого объекта и любые риски его износа).

143. К настоящим Стандартам прилагается перечень стандартных ставок роялти (процент от продаж (объема продаж) или цена за единицу продукции) (приложение 2).

144. При выборе ставки роялти оценщик также должен учитывать следующие обстоятельства:

- желание участников лицензионного соглашения, уплачивающих роялти, выплаты, связанные с уровнем их прибыли и вкладом объекта интеллектуальной собственности, предоставлять им в обмен за лицензионное вознаграждение к этой прибыли;

- конкретные права, предоставленные лицензиату, а также любые ограничения на операции с роялти, которые наблюдаются.

145. Метод оценки возможного процесса уплаты роялти, позволяющий пользователю объекта интеллектуальной собственности платить за его использование. В рамках этого метода стоимость прав интеллектуальной собственности определяется предусмотренной величиной роялти, выплачиваемой третьей стороной за использование объекта интеллектуальной собственности в соответствии с лицензией. Основные этапы реализации данного метода соответствуют этапам метода освобождения от роялти. Разница в том, что вместо освобождения от предполагаемых роялти в расчеты включены возможные

платежи роялти, выплачиваемые третьей стороной за право использовать объект интеллектуальной собственности по лицензии.

146. Методы «до» и «после» позволяют определить стоимость объекта интеллектуальной собственности путем сравнения двух сценариев, когда предприятие не использует оцениваемый объект интеллектуальной собственности и объект оцениваемой интеллектуальной собственности используется предприятием при условии, что все другие факторы остаются неизменными.

147. Сравнение этих двух сценариев можно провести двумя подходами:

- расчетом стоимости бизнеса по каждому варианту путем определения разницы в стоимости бизнеса, которая является стоимостью оцениваемого объекта интеллектуальной собственности;

- расчетом разницы дохода по двум сценариям для каждого последующего периода.

148. Приведенная стоимость этих денежных средств затем используется для получения стоимости оцениваемого объекта интеллектуальной собственности.

149. Ставки дисконтирования или обратные ставки на интеллектуальную собственность. При расчете ставки дисконтирования для денежного потока учитываются оцениваемый объект интеллектуальной собственности, базовая (безопасная) ставка и размер премии за риски, связанные с инвестированием оцениваемого объекта интеллектуальной собственности.

150. Основными ставками дисконтирования являются наблюдаемые ставки, основанные на рыночной информации или наблюдениях по сделкам. Базовыми ставками, учитываемыми при оценке, являются:

- процентные ставки по государственным ценным бумагам, сравниваемые по срокам погашения, продолжительности прав собственности на оцениваемый объект интеллектуальной собственности;

- стоимость кредитных услуг или процентная ставка по кредиту, срок погашения которых равен сроку использования оцениваемого объекта интеллектуальной собственности;

- затраты на капитал или обратные ставки на собственный капитал предприятия (бизнеса), относящиеся к рассматриваемому объекту интеллектуальной собственности;

- средневзвешенные затраты на капитал бизнеса или компании, являющейся пользователем оцениваемого объекта интеллектуальной собственности.

151. В рамках недавнего закупленного бизнеса, являющегося объектом оценки интеллектуальной собственности, необходимо учитывать внутренние обратные ставки по этому сделке.

152. Следует определить средневзвешенную обратную ставку как оценку всех активов бизнеса в зависимости от активов с целью подтверждения рационального выбора ставки дисконтирования.

153. При оценке рисков, связанных с объектом интеллектуальной собственности, следует учитывать следующие факторы:

- объект интеллектуальной собственности как нематериальные активы в сравнении с материальными активами имеет высокий уровень риска;

- если объект интеллектуальной собственности предназначен для ограниченного квалификационного использования, уровень риска такого объекта может быть более высоким по сравнению с уровнем риска объектов, имеющих многоцелевое назначение;

- уровень риска отдельного объекта интеллектуальной собственности может быть более высоким по сравнению с уровнем риска группы активов (или бизнеса в целом);

- объект интеллектуальной собственности, используемый для выполнения нестандартных задач, имеет высокую степень риска, чем объект интеллектуальной собственности, используемый для выполнения установленных работ;

- аналогично другим инвестициям, объект интеллектуальной собственности с длительным сроком эксплуатации обычно рассматривается как объект с более высоким риском при других равных условиях;

- объект интеллектуальной собственности с легким оцениваемым денежным потоком может иметь более низкий уровень риска по сравнению с объектом интеллектуальной собственности или нематериальными активами, по которым труднее рассчитывать денежный поток.

154. Экономический срок эксплуатации объекта интеллектуальной собственности является важным критерием оценки, особенно при применении доходного подхода. Это может быть конечный срок, ограниченный юридическими, технологическими,

функциональными или экономическими факторами. Отдельный объект интеллектуальной собственности может иметь неограниченный срок эксплуатации. Понятие срок экономической эксплуатации объекта интеллектуальной собственности отличается от понятия остаточный срок эффективной эксплуатации для целей бухгалтерского или налогового учета.

155. При оценке срока экономической эксплуатации необходимо рассматривать правовые, технологические, функциональные и экономические факторы, как по отдельности, так и в целом.

156. При определении расчетной величины экономического срока эксплуатации объекта интеллектуальной собственности следует учитывать характер его использования или замены. Некоторый объект интеллектуальной собственности может быть сразу заменен, когда станет доступной новая форма, улучшенная или дешевая альтернатива, в то время как другой объект интеллектуальной собственности заменяется постепенно.

157. Налоговая прибыль от амортизации. Объект интеллектуальной собственности после принятия на баланс в качестве нематериального актива может быть амортизирован для целей налогового учета, способствуя эффективному увеличению денежных потоков. В зависимости от используемого подхода к оценке, целесообразно включение налоговой прибыли от амортизации в стоимость оцениваемого объекта интеллектуальной собственности, если в соответствии с действующим законодательством не предусмотрен иной порядок.

158. Если при оценке объекта интеллектуальной собственности используется сравнительный или затратный подходы, возможность амортизации актива уже отражена в цене, уплаченной за организацию или покупку права собственности на этот объект интеллектуальной собственности. Однако при применении доходного подхода налоговую прибыль от амортизации рекомендуется включать в оценку при условии, если это разрешено законодательством.

159. Для некоторых целей оценки, таких как финансовая отчетность, соответствующая база оценки предполагает гипотетическую продажу оцениваемого объекта интеллектуальной собственности. Как правило, для этих целей налоговая прибыль от амортизации должна быть включена в оценку при использовании доходного подхода, поскольку в этом случае покупатель может распорядиться объектом интеллектуальной собственности как нематериальным активом, приобретенными в такой гипотетической сделке. Для других целей оценки возможная сделка может быть связана с бизнесом или группой активов. Для такой основы оценки включение в оценку прибыли от налога на обесценивание считается целесообразным только в том случае, если сделка приводит к переоценке нематериальных активов.

160. Затратный подход следует применять как единственный подход к оценке интеллектуальной собственности в следующих случаях:

- наличия реальной возможности быстрого восстановления объекта интеллектуальной собственности, имеющего практически ту же прибыль, что и оцениваемый объект, без каких-либо нормативных и правовых ограничений, в результате чего заинтересованный покупатель не выплачивает значительных денежных средств за немедленное использование оцениваемого объекта;

- когда оцениваемый объект не приносит прямого дохода и его специфический характер не позволяет использовать доход и/или сравнительный метод, и/или используемая база оценки в основном формируется на затратах на замену.

161. Если случаи, указанные в пункте 159, отсутствуют (или неудовлетворительны), оценщик должен рассмотреть возможность использования любых других подходов и провести процедуру взвешивания их результатов для согласования показателя стоимости, полученного в рамках использования затратного подхода, с целью его подтверждения:

- наличие реальной возможности восстановления объекта интеллектуальной собственности с использованием сравнения прибылей при наличии возможных барьеров нормативного правового характера или ограничений, связанных со временем, затраченным на создание этого объекта;

- реализация затратного подхода для обоснования других подходов и/или недавно созданный оцениваемый объект в результате использования затратного подхода имеет высокий уровень достоверности.

162. Затратный подход применяется к объектам интеллектуальной собственности, подготовленным самими правообладателями. Данный объект интеллектуальной

собственности является частью нематериальных активов предприятия, которые оцениваются по реальным затратам. Это такие затраты, как:

- затраты на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и проектно-технологических работ с целью организации результата охраны интеллектуальной деятельности;

- патентные затраты на получение правовой охраны по созданному результату;

- производственные затраты на основе созданного результата экспериментальных образцов, полупромышленной и промышленной продукции;

- затраты на проведение исследований;

- затраты на производство продукции, технической подготовки (конструкторско-технологической) продукции, производство серийного подключения, специализированные испытания и другие.

163. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат для подготовки точной копии объекта оценки или объекта, имеющего схожие полезные свойства.

164. В целом существуют три основных метода, в том числе метод исторических затрат, метод затрат воспроизводства и метод затрат на замещение, которые входят в категорию затратного подхода.

165. Метод исторических затрат заключается в определении стоимости права интеллектуальной собственности по этой форме на основе документированных данных о реальных затратах, понесенных для создания объекта оцениваемой интеллектуальной собственности, включая стоимость его доведения до состояния, соответствующего запланированным целям.

166. Стоимость имущественных прав интеллектуальной собственности по данному методу определяется следующим образом:

- выявляются все реальные затраты (затратные материальные ресурсы, оплата труда авторов, услуги третьих организаций, патентные платежи, связанные с получением патентов, свидетельств и другие), за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Данные по реально произведенным затратам используются из учетных документов и отчетов предприятия-правообладателя в период создания объекта интеллектуальной собственности и для запланированных целей;

- выявленные реальные затраты реальной стоимости корректируются с учетом величины индекса цен на дату оценки. Предшествующие затраты рассчитываются с использованием индекса цен для соответствующих отраслей или группы товаров по их текущей стоимости;

- определяется в денежном выражении величина износа оцениваемого объекта интеллектуальной собственности;

- определяется разница между скорректированной величиной затрат и величиной износа объекта интеллектуальной собственности;

- к рациональной величине прибыли предпринимательства прибавляются невозвратные налоги и обязательные платежи, относящиеся к стоимости объекта оценки.

167. Метод восстановительных затрат используется в случаях, когда не имеется достоверной информации о реальных затратах на создание объекта оцениваемой интеллектуальной собственности (документально подтвержденных). Согласно этому методу, стоимостью восстановления объекта интеллектуальной собственности является стоимость, необходимая в настоящее время для создания новой копии объекта оценки с использованием материалов и технологии для подготовки объекта оценки.

168. Методом возмещения затрат на замену объекта интеллектуальной собственности являются затраты для создания другого объекта, которые выгодны для аналогичного объекта оценки, с использованием материалов и технологий на дату оценки.

169. При применении метода возмещения затрат следует учитывать:

- прямые и косвенные затраты на замещение выгод от объекта интеллектуальной собственности, в том числе трудовые ресурсы, материалы и накладные расходы;

- подверженность объекта оцениваемой интеллектуальной собственности износу;

- целесообразность включения разницы (маржи) прибыли за пределы учтенных затрат. В объекте интеллектуальной собственности, приобретенном третьей стороной, вероятно, учитываются затраты, понесенные третьей стороной, связанные с созданием этого объекта, а также прибыль, обеспечивающая возврат инвестиций на его создание. Таким

образом, затраты, осуществляемые третьими лицами, уже учитывают дополнительные средства к ставке прибыли;

- возможность включения упущенных затрат, в которых будут учтены затраты, связанные с неспособностью использовать рассматриваемый объект интеллектуальной собственности в период применения и адаптации к условиям использования в бизнесе покупателя.

#### §4. Обобщение результатов и определение величины стоимости объекта оценки

170. При использовании более одного подхода к оценке объекта интеллектуальной собственности общая величина объекта оценки устанавливается путем обобщения результатов расчета стоимости полученного объекта при использовании соответствующих подходов к оценке, с учетом положений, изложенных в настоящих Стандартах.

171. При применении различных методов расчета в пределах одного подхода, один результат должен быть обоснован и получен в рамках этой формы метода.

172. Существенные несоответствия в результатах, полученных с использованием каждого подхода, должны сопровождаться анализом возможных причин таких несоответствий. Если результат одного из подходов значительно отличается от других (более чем в два раза) и трудно определить причины несоответствия, то лучше отказаться от использования этого подхода, чем включать результаты, полученные при его использовании, в дальнейшее обобщение для получения конечной стоимости объекта оценки.

173. Метод обобщения результатов оценки интеллектуальной собственности, полученных разными подходами, а также любые решения и возможности, возникающие в этом случае, должны быть обоснованы.

### 5. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

#### §1. Требования к сохранению отчета об оценке объекта оценки

174. Надлежащее исполнение обязанностей оценщика, возложенных на него договором, является своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

175. Отчет об оценке должен быть разработан таким образом, чтобы пользователи отчета об оценке, не имеющие специальные знания в области оценки, понимали логику процесса оценки и согласованность действий оценщика для установления величины стоимости объекта оценки.

176. Данные, используемые в процессе оценки, должны быть выявлены, за исключением информации, носящей конфиденциальный характер. Конфиденциальная информация выявляется оценщиком только по согласованию с заказчиком или лицами, предоставившими такие данные, либо по соответствующему решению суда. Степень конфиденциальности используемых данных определяется заказчиком или лицами, предоставляющими такие данные или непосредственно связанные с ней.

177. Оценщик должен разработать и вести документацию, форма и содержание которой должны удовлетворять условиям задания на оценку. Данная документация является основным архивом данных, полученных и проанализированных при предоставлении оценочных услуг, данных о выполненных процедурах, используемых подходах и методах, а также заключений о величине стоимости оцениваемого объекта.

178. Определение количества, вида и содержания документов, возложенных на ответственность оценщика.

179. Оценщик должен обеспечить сохранность документов (а также отчетов об оценке) в течение периода времени, достаточного для удовлетворения своих практических потребностей и требований действующих стандартов оценки и других нормативных правовых актов. В течение всего периода хранения оценщик должен иметь доступ ко всем защищенным документам, связанным с оценкой.

180. Отчет об оценке должен содержать четкое и точное описание требований задания на оценку, указывать дату подготовки отчета и его номер, цель и возможное использование оценки, а также комментарии к любым разрешениям и ограничениям,

непосредственно влияющим на окончательные заключения и стоимость. Отчет может также включать комментарии к аналитической процедуре, используемой в процессе оценки. Кроме того, во избежание возможных сомнений в объективности оценки отчет может содержать соответствующие данные, подтверждающие компетентность и независимость оценщика, соблюдение его этических и профессиональных норм.

181. Данные, анализ, мнения, выводы и заключения должны раскрываться четко, доступно и не вводить в заблуждение.

182. Отчет об оценке объекта оценки подписывается оценщиками, которые проводят непосредственную оценку движимого и недвижимого имущества, и заверяется печатью и подписью руководителя субъекта оценочной деятельности.

183. При проведении оценки на основании решения суда или решения уполномоченного государственного органа оценщик обязан при оценке использовать вид стоимости объекта оценки, указанный в соответствующем определении или решении и указать его в отчете об оценке.

184. Отчет об оценке должен соответствовать требованиям Закона Республики Таджикистан «Об оценочной деятельности» и настоящих Стандартов. Общая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в национальной валюте и абсолютной величине, если в договоре не предусмотрен иной порядок.

185. Отчет об оценке, подготовленный оценщиком иностранного государства в целях обеспечения его признания на территории Республики Таджикистан, должен быть подготовлен с участием оценщика, имеющего лицензию на осуществление оценочной деятельности в Республике Таджикистан.

Отчет об оценке, разработанный оценщиком иностранного государства, с целью обеспечения его признания на территории Республики Таджикистан, должен быть разработан с участием оценщика, имеющего лицензию на осуществление оценочной деятельности в Республике Таджикистан.

## §2. Требования к форме отчетов, их регистрации и хранению

186. В зависимости от условий договора и предоставленных данных отчет об оценке движимого и недвижимого имущества может быть подготовлен в одной из следующих форм:

- полный отчет;
- краткий отчет.

187. Полный отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит и содержать обязательную следующую информацию:

- содержание;
- наименование объекта оценки;
- местонахождение объекта оценки и адрес;
- указание обоснования проведения оценки;
- указание даты оценки и периода проведения оценочных работ;
- указание даты составления отчета и номера отчета;
- указание формы представляемого отчета;
- наименования заказчика и собственника объекта оценки;
- наименование исполнителя оценочных работ;
- указание цели и предполагаемого использования оценки;
- идентификацию оцениваемого движимого и недвижимого имущества и оцениваемых имущественных интересов;
- указание и обоснование вида определяемой оценки;
- основные условия, ограничения и допущения;
- ссылку на используемые нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность;
- обоснование использованных методов и форм оценки;
- общие сведения об объекте оценки, включающие описание объекта оценки и основные результаты его обследования;
- анализ полученных данных об объекте оценки, в том числе рассмотрение и анализ рыночной информации;
- анализ финансового состояния (при оценке имущественного комплекса);
- результаты расчетов и принятые обобщения;
- анализ эффективного использования объекта оценки;

- заключения и результаты о стоимости объекта оценки, обоснованные для принятия окончательного решения;

- согласование полученных результатов оценки.

188. Краткий отчет должен быть пронумерован постранично, прошит и содержать обязательные сведения, предусмотренные настоящими Стандартами, но в достаточно сокращенном объеме (без подробного описания методологии, процедур анализа и расчетов и т.п.).

189. Краткий отчет обычно используется для формализации результатов большого количества специфических объектов и может быть представлен в виде специально разработанных форм, листов и таблиц.

190. Заключение и результаты о стоимости объекта оценки (имущества) должны содержать обязательные следующие данные:

- название объекта оценки;
- вид определяемой стоимости;
- дату оценки;
- использованные методы и методология;
- величину стоимости, полученную в результате оценки.

191. При необходимости оценщик имеет право отразить в заключении или результате стоимости объекта оценки свои предположения и предостережения об использовании результатов оценки.

192. Приложения к отчету:

- задание на оценку;
- акт осмотра объекта оценки;
- копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика;
- копия свидетельства о членстве в профессиональном объединении оценщиков (при наличии);
- фотографии объекта оценки;
- копии основных документов, представленных заказчиком;
- список использованной литературы;
- и другие.

193. Полные и краткие отчеты должны иметь одинаковую степень доказательности. По усмотрению оценщика отчет об оценке в своем составе (или отдельно) может иметь сопроводительное письмо с указанием цели проведенных работ и полученных результатов.

194. Запрещается составление отчета об оценке имущества в краткой форме при проведении независимой оценки неделимых комплексов движимого и недвижимого имущества, акций (долей, акций).

195. Краткая форма отчета может быть использована оценщиками при повторной оценке предшествующего отчета и при кратком обобщении полного отчета. В этом случае краткий отчет должен содержать ссылку на выполненный полный отчет.

196. Актуализация (повторная оценка) оцениваемого предшествующего отчета проводится при необходимости перепроверки или переоценки полученного результата в течение одного года.

197. При повторной перепроверке оценка объекта проводится в полном объеме и с соблюдением всех требований к оценке и регистрации ее результатов.

198. При повторной оценке уточняется стоимость ранее оцененного объекта на новую дату, при условии, что на рынке не произошло никаких существенных изменений в физическом и правовом состоянии объекта и его положении. Результаты повторной оценки могут быть представлены в виде дополнения или краткого отчета к ранее представленному полному отчету.

199. При проведении повторной оценки допускается ссылка на материал предыдущей оценки.

200. Оценщик вправе самостоятельно определять форму отчета об оценке на основе требований Закона Республики Таджикистан «Об оценочной деятельности», настоящих Стандартов, а также с учетом своего профессионального опыта (если в условиях договора с заказчиком не предусмотрен иной порядок).

201. Передача и хранение отчетов об оценке возможна в бумажном и электронном виде.

202. Величина общей стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке,

разработанном в порядке и на основании требований, стандартов оценки и нормативных актов об оценочной деятельности уполномоченного государственного органа в области оценочной деятельности рекомендуется в целях совершения сделок с объектом оценки, если с момента его разработки и представления прошло не более 6 (шести) месяцев.

203. Заключение оценщика об оценке объекта, отраженное в отчете, принимается только на дату проведения оценки. Оценщик не

несет ответственности за изменения экономических и социальных факторов, инфляции и законодательства, которые могут повлиять на стоимость объекта.

204. Отчет о стоимости отражает профессиональное мнение оценщика о реальной рыночной стоимости объекта и не может гарантировать, что объект будет куплен или продан на свободном рынке из-за изменений рыночной цены, уровня инфляции и амортизации по той же цене, что указана в отчете.

205. Отчеты об оценке, документы и другие информационные материалы, собранные оценщиком в процессе проведения оценки, должны храниться в его личном архиве не менее 3 лет.

206. Если в соответствии с договором на оценку предусмотрена возможность или опубликование его результатов или (ознакомление с ними третьей стороной), оценщик должен представить текст предполагаемой публикации вместе с отчетом об оценке.

### §3. Экспертиза и рецензирование отчетов об оценке

207. Настоящие Стандарты устанавливают следующие виды проверки отчетов об оценке:

- экспертиза отчета – подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, в том числе нормативная методическая экспертиза;
- рецензирование отчета – анализ соответствия применяемых в отчете подходов, назначений, методов оценки, формализации результатов оценки требованиям используемых стандартов.

208. Экспертиза отчета об оценке проводится Экспертным советом по оценочной деятельности в случаях, установленных законодательством Республики Таджикистан, Положением об экспертном совете по оценочной деятельности, а также на основании определения суда и решений правоохранительных органов Республики Таджикистан.

209. Оценщики, имеющие опыт практической профессиональной деятельности не менее 5 лет, вправе проводить рецензирование отчетов об оценке на основании договора на проведение рецензирования отчета об оценке в случаях, установленных законодательством Республики Таджикистан, а также на основании определения суда и решений правоохранительных органов.

210. Результатом экспертизы отчета об оценке является заключение экспертов, а результатом рецензирования отчета – рецензия, подготовленные в письменной форме в соответствии с требованиями настоящих Стандартов.

211. Экспертиза и рецензирование отчета об оценке проводится лицом, непосредственно участвовавшим в оценке, или если он является учредителем, владельцем, акционером, заемщиком, страховщиком или должностным лицом юридического лица, заказавшего экспертизу или исполнителем оценки, или если он имеет имущественные интересы к объекту оценки, по которому проводится экспертиза или если он находится в близком родстве с вышеуказанными лицами.

212. Для экспертизы или рецензирования отчета об оценке представляется отчет об оценке (подлинник или соответствующим образом заверенная копия).

213. Допускается определение допущений и ограничительных условий, на основании которых проводится экспертиза или рецензирование отчета в части, не противоречащей настоящим Стандартам.

214. Экспертиза и отчет об оценке, также как и рецензирование, не предполагает проведение повторной оценки. Экспертиза и рецензирование отчета об оценке могут проводиться без обследования объекта оценки и состоять из исследованных оценщиком работ.

215. Экспертиза и рецензирование отчета об оценке должны проводиться объективно, полностью и всесторонне с соблюдением требований Закона Республики Таджикистан «Об оценочной деятельности» и настоящих Стандартов.

216. Исполнитель хранит копию экспертного заключения и рецензию к отчету об оценке, по которым было подготовлено заключение экспертизы, в течение общего срока иска, установленного законодательством Республики Таджикистан.

217. Экспертное заключение должно содержать:

- дату составления и номер заключения эксперта;
- основание для проведения экспертизы отчета об оценке;
- сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или органе, который представил документы на экспертизу отчета об оценке;
- вид проводимой экспертизы отчета об оценке;
- сведения об отчете объекта оценки, а также сведения о других материалах, представленные для экспертизы отчета об оценке;
- сведения о допущениях и ограничительных условиях при составлении экспертного заключения при их наличии;
- сведения о членах экспертного совета, которые составляли экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, сведения о квалификационном свидетельстве);
- результаты проверки отчета об оценке, соответствующие установленным требованиям Закона Республики Таджикистан «Об оценочной деятельности», настоящих Стандартов с указанием перечня установленных требований;
- результаты проверки обоснованности выбранных форм определения стоимости объекта оценки и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости.
- результаты иных действий, необходимых по усмотрению эксперта, для формирования экспертного мнения при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете;
- заключение по итогам проведения экспертизы отчета об оценке.

218. Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение.

219. Положительным экспертным заключением признается:

- экспертное заключение, в котором резюмируется подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, в том числе заключение о соответствии отчета требованиям Закона Республики Таджикистан «Об оценочной деятельности» и настоящих Стандартов;
- отрицательное экспертное заключение – заключение отличное от заключения, приведенного в данном пункте;

220. Экспертное заключение оформляется в письменной форме, должно быть пронумеровано и прошито (за исключением случаев составления экспертного заключения в форме электронного документа).

221. Заключение экспертизы подписывается лицами, проводившими экспертизу отчета об оценке, и утверждается руководителем Экспертного совета по оценочной деятельности или уполномоченным лицом.

222. Дополнительные требования могут устанавливаться Экспертным советом по оценочной деятельности в порядке утверждения экспертного заключения.

223. Рецензия не должна содержать частное заключение о стоимости объекта оценки. Рецензия должна отражать:

- основание для проведения рецензирования;
- полное название отчета об оценке движимого и недвижимого имущества, которое было объектом рецензирования, сведения о его исполнителях, их квалификации и заключение о возможности проведения указанными лицами оценки имущества в соответствии с правовыми требованиями проведения профессиональной оценочной деятельности;
- срок рецензии и дату подписания рецензии;
- заключение об обоснованности выбора вида стоимости и его соответствия требованиям нормативных правовых актов об оценке имущества;
- заключение о собранных исполнителем исходных данных отчетов и других данных (их полнота, достаточность для проведения оценки имущества и их внесение в отчеты);

- заключение о соответствии и правильности применения подходов при оценке, методов и оценочных процедур с учетом целей и основ оценки, обоснованности использованных предположений;

- общее заключение о достоверности оценки имущества.

224. По результатам рецензирования отчет классифицируется в соответствии со следующими критериями:

- отчет полностью отвечает требованиям нормативных правовых актов об оценке имущества;

- отчет в целом отвечает требованиям нормативных правовых актов по оценке имущества, но имеет незначительные недостатки, не повлиявшие на достоверность оценки;

- отчет не в полной мере соответствует требованиям нормативных правовых актов об оценке имущества и имеет существенные недостатки, повлиявшие на достоверность оценки, но после исправления этих недостатков может быть использован для целей, определенных в отчете;

- отчет не соответствует требованиям нормативных правовых актов об оценке имущества, являясь некачественным или непрофессиональным, он не может быть использован.

225. Рецензия подписана и составлена в письменной форме оценщиком, рассмотревшим рецензию отчета об оценке

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

226. Юридические и физические лица, допустившие нарушение настоящих Стандартов, привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Приложение 1  
к Национальным  
стандартам оценки Республики Таджикистан

### Список запрашиваемых документов и данных об оцениваемом объекте интеллектуальной собственности

1. Документы, определяющие количественный и качественный характер объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и подтверждающие документы, а также документы переписи, заключения экспертиз и другие документы об объекте оценки (при их наличии).

2. Наименование продукции, производимых с использованием объектов оценки, и ее краткое описание.

3. Сведения о затратах и вложенных инвестициях на создание объекта оценки и доведение его до состояния, в котором он пригоден к введению в гражданский оборот и использованию в запланированных целях, с указанием источника этих сведений (по каждому объекту оценки, в сомони).

	Наименование статей затрат	Период создания объекта оценки			Источник
		1-й год		Текущий год	
	Затраты на заработную плату и другие выплаты работникам, непосредственно занятым выполнением работ по организации объекта оценки в соответствии с трудовым договором				
	Отчисления на социальные нужды				
	Стоимость материально-				

	производственных ресурсов, использованных при выполнении указанных работ				
	Стоимость специального оборудования и специальной оснастки, предусмотренных для использования в качестве объектов испытаний и исследований				
	Амортизация объектов основных средств и нематериальных активов, используемых при выполнении указанных работ				
	Затраты на содержание и эксплуатацию научно-исследовательского оборудования, установок и сооружений, основных средств и иного имущества				
	Общехозяйственные затраты, в случае если они непосредственно связаны с выполнением данных работ				
	Услуги других организаций и лиц, используемых при выполнении указанных работ				
	Прочие затраты, непосредственно связанные с научно-исследовательскими работами, экспериментальными и технологическими разработками, в том числе затраты, связанные с проведением испытаний				

4. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки (при наличии), физических характеристиках объекта оценки, износе, устаревании с указанием источника этой информации.

5. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в объект оценки и имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, с указанием источника этой информации.

6. Сведения о факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, с указанием источника информации.

7. Сведения о текущем использовании объекта оценки с указанием источника этой информации.

8. Материалы (или их копии) об использовании объекта оценки в ближайшем будущем (бизнес-план, технико-экономические расчеты, результаты бизнес-исследований и состояние торговли (маркетинга) и другие), в том числе прогнозы производства и реализации продукции с использованием объектов оценки:

	Наименование	До использования объектов оценки	Прогнозный период использования ОИС			
			1-й год	2-й год		N-й год
	Объем производства					
	Цена реализации, сомони/единица продукции					
	Выручка, в тысяча сомони					
	Себестоимость, в					

	тысячах сомони					
	Валовый доход, в тысячах сомони					
	Прочие доходы, в тысячах сомони					
	Прочие расходы, в тысячах сомони					
	Доход до налогообложения, в тысячах сомони					
	Налог на прибыль, в тысячах сомони					
	Чистая прибыль, в тысячах сомони					

9. Сведения о прототипах, конкурентных технологиях и других аналогах и конкурентных преимуществах объекта оценки в сравнении с аналогами:

№	Наименование аналогичных видов продукции (работы, услуги)	Наименование предприятия, производимого аналогичные продукции (работы, услуги)	Цены на продукцию или тарифы на выполненные работы и услуги	Отличительные характеристики
---	---	--	---	------------------------------

10. Другие сведения, подтверждающие конкурентные преимущества и целесообразность использования объекта оценки в хозяйственном и коммерческом обороте, характеризующие количественные и качественные характеристики объекта оценки и обеспечивающие достоверность оценки и составление заслуживающего доверия отчета об оценке объекта оценки.

11. Копии баланса и финансовых результатов (со всеми приложениями) организации (предприятия правообладателя) за период создания и эксплуатации объекта оценки (за последние 3 года, включая текущий год).

12. Копия документа «Сведения о затратах на производство и реализацию продукции (работ, услуг)» (форма отчетности о требованиях государственного статистического наблюдения) за период создания и эксплуатации объекта оценки (при наличии).

13. Данные документы должны быть представлены в виде копий, заверенных печатью и подписью уполномоченного лица заказчика оценки.

14. Документация (сведения) предоставляется заказчиком на дату определения стоимости, если дополнительно не установлен иной порядок.

15. Документы (сведения), представленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным лицом и утверждены в установленном порядке, в этом случае они считаются достоверными.

16. Заказчик вправе изменить структуру и форму представления подлинных документов (сведений) при условии сохранения всех необходимых данных.

Приложение 2  
к Национальным  
стандартам оценки Республики Таджикистан

Расширенный перечень стандартных ставок роялти  
(процент от суммы продаж (объема продаж) или цены за единицу продукции)

№	Объекты, к которым применяется ставка роялти	Роялти, %
Отрасли промышленности		
1	Авиационная	6–10
2	Автомобильная	1–3

№	Объекты, к которым применяется ставка роялти	Роялти, %
3	Инструментальная	3–5
4	Металлургическая	5–8
5	Потребительские товары длительного пользования	5
6	Потребительские товары массового спроса с малым сроком использования	0,2–1,5
7	Сельскохозяйственное машиностроение	4,5
8	Станкостроение	4,7–7,5
9	Строительная	4,5
10	Текстильная	3–6
11	Фармацевтическая	2–5
12	Химическая	2–4
13	Химическое машиностроение	4–7
14	Электронная	4–10
15	Электротехническая	1–5
Оборудование для:		
	- железных дорог	3–5
	- канцелярских работ	3
	- котельных	5
	- продукции литейного производства	1,5–2,0
	- медицины	4–8
	- металлообработки	4,5
	- металлургической промышленности	5–8
	- обработки поверхностей	6–7
	- общепромышленных целей	5,5
	- очистки воды	5
	- пищевой промышленности	4
	- транспортной погрузки	5
	- полиграфии	4
	- радиосвязи	7
	- самолетостроения	6–10
	- сварочных работ	3,5–5,0
	- связи	7
	- сигнализации	1,0–1,5
	- специальных целей	6
	- судов	3–5
	- текстильной промышленности	3–6
	- транспорта	5
	- химической промышленности	3–5
	- холодильных установок общего назначения	2–4
	- холодильных установок для промышленности	4–6
	- цементных заводов	3–5
	- электронных устройств	4–8
	- электротехники	4–7
Отдельные виды продукции:		
	- авиационная техника	6–10
	- автомобильные двигатели и запчасти к ним	2–4
	- автозапчасти	2–3
	- автомобили	5

№	Объекты, к которым применяется ставка роялти	Роялти, %
	- аккумуляторы	3-4
	- ароматические вещества	3
	- белье	2-4
	- бритвы	1-2
	- буксиры	1-2
	- бумага	1-2
	- велосипеды	3-5
	- вентили	3-6
	- воздушные кондиционеры	3-4
	- вооружение	5-10
	- игры (без авторских нрав)	3-6
	- изделия из каучука	3,0-3,5
	- изделия из пластмассы	3
	- изделия из стекла	2-4
	- измерительные приборы	5-8
	- инструмент	5-7
	- клапаны	2-3
	- клей	2-3
	- книги (без авторских прав)	3-6
	- кожа	3
	- компрессоры	5-7
	- копировальная бумага	1-2
	- корм для скота	2-3
	- котельное оборудование	5
	- котлы	3-5
	- красители	3
	- краски	2-3
	- литье	1,5-2,0
	- лифты	4-5
	- мебель деревянная	2-3
	- мебель металлическая	3
	- медицинские инструменты	4-7
	- металлические конструкции	2-4
	- минеральные масла	2-3
	- двигатели промышленного назначения	4-7
	- отопительные системы	4-6
	- напитки	2-5
	- насосы	5-7
	- ножи	1-2
	- обувь	1,00-1,25
	- оптика	8
	- оснастка	5-7
	- парфюмерия	2-5
	- печатные издания	3-6
	- печи	4-6
	- напитки	3-5
	- пластинки	2-5
	- полупроводники	1-2

№	Объекты, к которым применяется ставка роялти	Роялти, %
	- полуфабрикаты	1,5–2,0
	- приводы	5
	- продовольственные товары	1–2
	- продукция органической химии	2–4
	- радиолампы	3–4
	- реле-аппаратура	4–6
	- ручные инструменты	3
	- самолеты	5–10
	- сельскохозяйственные машины	2–5
	- скобяные изделия	2–3
	- спортивные товары	1–3
	- станки металлообрабатывающие	4–6
	- строительные машины	3–5
	- строительные материалы	2–4
	- суда	3–5
	- текстильные волокна	2–3
	- телеаппаратура	7
	- ткани для пошива одежды	3
	- ткани для промышленных целей	3–4
	- товары для киноиндустрии	3–5
	- трикотаж	2–4
	- удобрения	1,5–2,0
	- упаковка бумажная и картонная	2–3
	- фармацевтические товары	2–4
	- фототовары	1–3
	- химикаты для сельского хозяйства	1
	- химические реактивы	1–3
	- электрические контрольно-измерительные приборы	3–5
	- электрические кабели	2–4
	- электронно-вычислительные машины	7,5

#### Рекомендации по применению

1. Ставки роялти, приведенные в таблице, рекомендуются при оценке исключительной лицензии. Для уступки (отчуждения) исключительных прав рекомендуется увеличить ставки на 15-30 %, а для простой (неисключительной) лицензии — уменьшить на 30-50 %.

2. Ставки роялти, приведенные в таблице, направлены на единую технологию (для всех объектов интеллектуальной собственности, используемых в производстве и реализации соответствующих товаров) и образуют технологическую основу для производства и реализации соответствующих продукций. При оценке отдельного объекта интеллектуальной собственности из этого состава требуются соответствующие корректировки в зависимости от вклада оцениваемого объекта интеллектуальной собственности в единую технологию. При необходимости целесообразно привлечение отраслевых экспертов.

3. Ставки роялти, приведенные в таблице, ориентированы на изобретение (патент). При оценке имущественных прав на изобретение на основе патента, промышленных образцов, товарного знака, коммерческой тайны (ноу-хау) следует внести соответствующие поправки в зависимости от режима правовой защиты, важности и вклада такого объекта интеллектуальной собственности в общие результаты (прибыль от реализации продукций с использованием оцениваемого объекта интеллектуальной собственности). При необходимости целесообразно привлечение отраслевых экспертов или патентных поверенных.

4. Ставки роялти, приведенные в таблице, ориентированы на режим патентной правовой защиты результатов интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средств индивидуализации. Соответствующие корректировки требуются для оценки объекта интеллектуальной собственности, охраняемого авторским правом или коммерческой тайной, в зависимости от степени защиты интеллектуальных прав оцениваемого объекта интеллектуальной собственности. Известно, что степень правовой защиты объектов авторского права или результатов интеллектуальной деятельности, охраняемых системой коммерческой тайны, слабее, чем объектов, охраняемых системой патентного права. При необходимости целесообразно привлечение отраслевых экспертов или патентного поверенного.