



Об утверждении Правил по применению субъектами оценочной деятельности требований к методам оценки недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов)

Утративший силу

Совместный приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 21 ноября 2002 года № 173, Министра финансов Республики Казахстан от 2 декабря 2002 года № 600, Министра индустрии и торговли Республики Казахстан от 26 ноября 2002 года № 96 и Председателя Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами от 23 ноября 2002 года № 90. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 5 декабря 2002 года № 2069. Утратил силу совместным приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 27 июня 2011 года № 241, Председателя Агентства по управлению земельными ресурсами Республики Казахстан от 12 июля 2011 года № 153-ОД, Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 26 августа 2011 года № 309 и Министра финансов Республики Казахстан от 5 октября 2011 года № 502

Сноска. Утратил силу совместным приказом Министра юстиции РК от 27.06.2011 № 241, Председателя Агентства по управлению земельными ресурсами РК от 12.07.2011 № 153-ОД, Председателя Агентства РК по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 26.08.2011 № 309 и Министра финансов РК от 05.10.2011 № 502.

С о г л а с о в а н о :

Н а ц и о н а л ь н ы й
Республики Казахстан

Б а н к

В соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 27 мая 2002 года N 572 "О мерах по реализации Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" приказываем:

1. Утвердить прилагаемые Правила по применению субъектами оценочной деятельности требований к методам оценки недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов).

2. Комитету регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан в течение месячного срока со дня введения в действие настоящего Приказа принять меры по организации его исполнения.

3. Контроль за исполнением настоящего Приказа возложить на Председателя Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан Таймерденова М.Т.

4. Настоящий Приказ вводится в действие со дня государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики.

Министр юстиции *Министр финансов*
Республики Казахстан *Республики Казахстан*
Министр индустрии и торговли *Председатель Агентства*
Республики Казахстан *Республики Казахстан*
по управлению земельными
ресурсами

У т в е р ж д е н ы :

Совместным Приказом Министра
юстиции Республики Казахстан,
Министра финансов Республики
Казахстан, Министра индустрии
и торговли Республики
Казахстан, Председателя
Агентства по управлению
земельными ресурсами
Республики Казахстан

от 21 ноября 2002 г. N 173
от 2 декабря 2002 г. N 600
от 26 ноября 2002 г. N 96
от 23 ноября 2002 г. N 90

Правила

**по применению субъектами оценочной деятельности
требований к методам оценки недвижимого имущества
(за исключением предприятия как имущественных комплексов)**

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", основаны на положениях иных нормативных правовых актов Республики Казахстан и устанавливают основные требования к методам оценки недвижимого имущества.

1. Общие положения

1. Правила по применению субъектами оценочной деятельности требований к методам оценки недвижимого имущества (далее - Правила), раскрывают основные понятия и устанавливают обязательные требования к методам оценки недвижимого имущества с учетом региональных факторов, специфических условий ценообразования и отражения их в учете и отчетности, в соответствии с положениями нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Настоящие Правила предназначены для применения субъектами оценочной деятельности на территории Республики Казахстан.

3. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия и определения:

1) недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость) - это земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

2) рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, предусмотренные Законом "Об оценочной деятельности в Р е с п у б л и к е К а з а х с т а н " ;

3) иная стоимость:

дисконтированная стоимость - это стоимость, определенная исходя из будущих выгод, вытекающих из прав владения объектом недвижимости, с учетом дисконта;

инвестиционная стоимость - это стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора (группы инвесторов), которая связана с текущей стоимостью денежных потоков, получаемых от использования объекта недвижимости при определенных целях инвестирования;

ликвидационная стоимость (стоимость при вынужденной продаже) - это стоимость объекта недвижимости, которая может быть получена при вынужденном отчуждении в ограниченные сроки;

первоначальная стоимость - это сумма выплаченных денежных средств или их текущая стоимость, установленная по соглашению сторон, достигнутому в момент приобретения объекта недвижимости;

стоимость реализации - это стоимостная оценка объекта недвижимости (с учетом затрат, необходимых для осуществления продажи), по которой производится обмен активов или оплачивается обязательство между осведомленными и готовыми к проведению сделки независимыми сторонами;

текущая стоимость - это стоимостная оценка объекта недвижимости, установленная на основе применения методов определения рыночной или иной стоимости объектов на определенную дату, и соответствующая действующим ценам на данном рынке;

учетная сумма (балансовая стоимость) - это первоначальная или текущая стоимость объектов недвижимости (за вычетом суммы накопленной амортизации), по которой они отражены в бухгалтерском балансе (учете) на отчетную дату;

4) доходный подход - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем;

5) затратный подход - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения оцениваемого объекта с учетом износа;

6) сравнительный подход - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на анализе продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для внесения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними;

7) износ - это процесс потери физических, функциональных и других характеристик объектов недвижимости во времени:

физический износ - потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

функциональный износ - потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;

экономическое устаревание - потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

2. Методы оценки

4. Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

5. Методы доходного подхода - методы определения стоимости объекта недвижимости, основанные на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем:

1) метод прямой капитализации (метод капитализированного дохода) - определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта недвижимости, при постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций, одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал;

2) метод дисконтирования денежных потоков (метод дисконтированного наличного потока) - определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта;

3) иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

6. Методы затратного подхода - это методы определения стоимости полного воспроизводства или замещения объекта недвижимости за вычетом всех видов износа:

1) метод поэлементного расчета - определение стоимости воспроизводства или замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок (ЕРЕР), сметных норм и правил (СНиП), сметных норм и расценок (сборник СНиР) и других нормативов, с учетом износа;

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости - определение стоимости воспроизводства или замещения путем обобщения предложений о продаже аналогичных объектов или на основе применения сборников укрупненных сметных нормативов (УСН), укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) и других нормативов, за вычетом износа;

3) иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

7. Методы сравнительного подхода - методы, основанные на анализе сделок продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для проведения соответствующих корректировок:

1) метод сравнительного анализа продаж - определение стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым, после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними;

2) метод рыночной информации - определение стоимости объекта недвижимости путем анализа информации о предложениях и спросе на сложившемся рынке недвижимости с учетом месторасположения оцениваемого объекта;

3) иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

3. Требования к методам оценки

8. При выборе и применении методов оценки оценщик должен соблюдать следующие основные требования:

- 1) идентифицировать цель оценки и вид определяемой стоимости;
- 2) обеспечить достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;
- 3) провести правовой анализ, идентифицировать имущественные права и обременения;
- 4) обосновать выбор методов оценки;
- 5) обеспечить исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

4. Порядок проведения оценки

9. Проведение оценки осуществляется в следующем порядке:

- 1) заключение договора на проведение оценки между оценщиком и заказчиком, являющееся основанием для проведения оценочных работ, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- 2) обследование объекта недвижимости с выездом на место расположения;
- 3) сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте недвижимости;
- 4) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта недвижимости;
- 5) обобщение результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта недвижимости;
- 6) оформление и передача заказчику отчета об оценке.