

**Об утверждении Правил по применению субъектами оценочной деятельности требований к качеству выполнения работ по оценке, используемым принципам оценки**

*Утративший силу*

Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 23 ноября 2002 года № 179. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 5 декабря 2002 года № 2071. Утратил силу приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 3 февраля 2012 года № 11-06/73

**Сноска. Утратил силу приказом Министра юстиции РК от 03.02.2012 № 11-06/73.**

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" приказываю:

1. Утвердить прилагаемые Правила по применению субъектами оценочной деятельности требований к качеству выполнения работ по оценке, используемым принципам оценки.

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 его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Казахстан.

*Министр*

У т в е р ж д е н ы

Приказом Министра юстиции

Республики Казахстан

от 23 ноября 2002 г. N 179

**Правила**

**по применению субъектами оценочной деятельности требований к качеству выполнения работ по оценке, используемым принципам оценки**

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 качеству выполнения оценочных работ и принципам оценки.

## **1. Общие положения**

1. Правила по применению субъектами оценочной деятельности требований к качеству выполнения оценочных работ, используемым принципам оценки (далее - Правила), раскрывают основные принципы оценки и устанавливают обязательные требования к качеству выполнения оценочных работ с учетом региональных факторов и специфических условий ценообразования, в соответствии с положениями нормативных правовых актов Республики К а з а х с т а н .

2. Права и обязанности субъектов оценочной деятельности регулируются общими положениями гражданского законодательства, исходя из требований добросовестности, разумности и справедливости (аналогия права), а также соблюдения правил профессиональной и деловой этики.

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

## **2. Требования, применяемые к качеству выполнения работ по оценке**

4. Основой для обеспечения качества выполнения оценочных работ с целью установления рыночной или иной стоимости оцениваемого объекта должен служить договор на проведение оценки, заключенный между оценщиком и заказчиком в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в котором до проведения оценки необходимо отразить условия, порядок и размер оплаты за оказываемые услуги, и иные требования.

5. К договору на проведение оценки применяются нормы Гражданского кодекса Республики Казахстан о договоре возмездного оказания услуг.

6. Договор на проведение оценки должен содержать:

1) реквизиты заказчика и оценщика - фамилию, имя, отчество (при его наличии), место жительства; для юридического лица - наименование, место нахождения (почтовый адрес), банковские реквизиты;

2) наименование и (или) место нахождения объекта (объектов) оценки, вид определяемой

стоимости;

3) вид оценки;

- 4) вид объекта оценки;
- 5) сроки проведения оценки;
- 6) условия, порядок и размер оплаты за оказываемые услуги;
- 7) права, обязанности и ответственность сторон;
- 8) реквизиты документа, подтверждающего право собственности заказчика на объект оценки, либо иные основания, предоставляющие право заказчику на заключение договора об оценке;
- 9) реквизиты лицензии на право осуществления деятельности по оценке имущества (номер и дату выдачи лицензии с указанием органа, выдавшего ее).

В договоре на проведение оценки могут быть и другие условия. <\*>

**Сноска. Пункт 6 в новой редакции - приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 22 июня 2004 года N 189 .**

7. Одним из основных условий обеспечения качества оценочных работ и достоверности оценки является независимость оценщика. Поэтому оценка не может производиться оценщиком:

1) в отношении объекта оценки оценщик имеет либо приобретает вещные или обязательственные права вне договора;

2) оценщик является акционером, учредителем, работником, собственником, участником, кредитором, дебитором, спонсором юридического лица - заказчика либо оценщик - физическое лицо является близким родственником или свойственником с заказчиком - физическим лицом;

3) в случае вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в оценочную деятельность, а также при ограничении круга вопросов, подлежащих выяснению или определению для установления рыночной или иной стоимости оцениваемого объекта, если эти обстоятельства могут негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки;

4) когда условия, порядок и размер оплаты за проведение оценки поставлены в зависимость от итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. <\*>

**Сноска. Пункт 7 с изменениями - приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 22 июня 2004 года N 189 .**

8. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению при проведении оценки.

9. Размер оплаты оценщику за проведение оценки не может выражаться в процентном отношении к определяемой стоимости объекта оценки и устанавливается по соглашению сторон до выполнения работ.

10. Оценщик должен произвести обоснованный выбор основных принципов, подходов и методов установления рыночной или иной стоимости объекта,

исходя из цели оценки, вида определяемой стоимости, специфики и технико-технологических параметров (назначение объекта, объемно-планировочные и конструктивные решения, техническое состояние и износ, общая площадь, мощность или другие характеристики) и иных условий, имеющих отношение к оцениваемому объекту.

11. Выбор методов оценки необходимо производить с учетом влияния региональных факторов на изменение рыночной или иной стоимости, зависящей от месторасположения объекта оценки, сложившейся социальной и производственной инфраструктуры, демографической ситуации, состояния и перспектив развития экономики в регионе и иных местных условий.

12. Для обеспечения качества оценки выполнение оценочных работ необходимо производить на основе использования достоверной информации (в случае уверенности оценщика в надежности, полноте и качестве сведений и данных), путем применения адекватных методов оценки и корректного выполнения расчетов без существенных ошибок или отклонений, которые могут оказать влияние на итоговую величину рыночной или иной стоимости оцениваемого объекта.

13. При оформлении отчета об оценке оценщик должен обеспечить объективное, исчерпывающее и доступное изложение достоверных сведений, расчетных показателей и обоснование результатов оценочных работ, не допускающее двусмысленного их толкования, свободного от предвзятости и влияния со стороны любых лиц.

### **3. Принципы оценки**

14. Основные принципы определяются исходя из специфики объекта, цели оценки и вида определяемой стоимости:

1) Принцип вклада предельной продуктивности заключается в сопоставлении суммы увеличения (снижения) стоимости объекта или чистого дохода его собственника вследствие наличия (отсутствия) дополнительного вклада.

2) Принцип динамичности и сбалансированности заключается в изменении стоимости объекта оценки, поскольку с течением времени и развитием конкуренции на открытом рынке прослеживается тенденция к выравниванию спроса и предложения и др.

3) Принцип замещения заключается в соответствии максимальной стоимости объекта наименьшей цене или стоимости, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной полезностью.

Данный принцип основан на том, что рациональный покупатель не заплатит за оцениваемый объект больше цены за аналогичную собственность с такой же

полезностью. Принцип замещения лежит в основе трех традиционных подходов к оценке объектов.

4) Принцип ожидания заключается в установлении текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены при владении собственностью в будущем.

При оценке важно знать, какой чистый доход от использования активов, а также от его перепродажи может быть получен в будущем. Для правильной оценки доходов и иных выгод, ожидаемых от владения объектом оценки, производится процесс приведения будущих доходов к их текущей стоимости, который называется дисконтированием.

5) Принцип полезности заключается в соответствии объекта оценки удовлетворению потребности пользователя в конкретном месте и в течение определенного периода времени.

Объект обладает стоимостью, если он полезен и необходим для реализации определенной цели хозяйственной деятельности (бизнеса), а его наличие способно удовлетворить потребность и гордость владельца, или принести ему другие выгоды.

15. В зависимости от цели оценки и вида определяемой стоимости на основе вышеизложенных и иных принципов производится выбор методологических подходов и конкретных методов определения рыночной или иной стоимости оцениваемых объектов.