

## Об утверждении Требований к форме и содержанию отчета об оценке

### *Утративший силу*

Приказ и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 9 декабря 2010 года № 327. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20 декабря 2010 года № 6688. Утратил силу приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 13 ноября 2015 года № 579

**Сноска. Утратил силу приказом Министра юстиции РК от 13.11.2015 № 579.**

**Примечание РЦПИ!**

**Порядок введения в действие приказа см. п. 3.**

В соответствии со статьей 19 Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые Требования к форме и содержанию отчета об оценке.
2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего Вице-министра юстиции Республики Казахстан.
3. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования.

*И.о. Министра*

*Д. Куставлетов*

У т в е р ж д е н ы

приказом и.о. Министра юстиции  
Республики Казахстан  
от 9 декабря 2010 года № 327

## Требования к форме и содержанию отчета об оценке

### 1. Общие положения

1. Настоящие Требования к форме и содержанию отчета об оценке (далее - Требования) разработаны на основании Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" (далее - Закон) с использованием международных стандартов оценки и устанавливает требования к форме и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке, применяемой методологии и расчетам.

2. Настоящие Требования являются обязательными к применению при

осуществлении оценочной деятельности на территории Республики Казахстан.

3. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с Законом, настоящими Требованиями, международными стандартами и стандартами оценочной деятельности.

4. Заказчик отчета - собственник объекта оценки или иные лица, имеющие документально подтвержденные основания на заключение договора об оценке, а также в установленных законодательством случаях, суд или уполномоченный орган.

## 2. Требования к форме отчета об оценке

5. Отчет об оценке содержит:

1) акт осмотра объекта оценки, с указанием даты осмотра, ФИО присутствующих при этом оценщика, заказчика и/или собственника имущества и заверяется подписью вышеуказанных лиц; в отдельных случаях, когда объектом оценки являются финансовые интересы или другие нематериальные объекты оценки, акт осмотра не обязателен;

2) существенную информацию, которая: всесторонне характеризует объект оценки, позволяя воспроизвести расчет определяемой стоимости и привести при экспертизе отчета к аналогичным результатам;

подтверждена конкретными ссылками на источник, который может быть воспроизведен на бумажном носителе и приложен к экземпляру отчета, хранящемуся в архиве оценщика в течение пяти лет;

не должна быть излишней и не использоваться при проведении оценки, если она не является обязательной согласно требованиям национальных стандартов оценки;

3) краткое описание применяемых подходов и методов, на основании которых производятся расчеты стоимости согласно стандартам оценки.

Отчет по форме и содержанию должен соответствовать требованиям Закона, стандартам оценки.

6. Недостоверной оценкой признается оценка, осуществленная на несуществующий объект или с нарушением требований нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, стандартов оценки, с использованием в отчете об оценке недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной или иной стоимости объекта оценки.

7. Листы отчета об оценке, кроме титульного, нумеруются постранично, прошиваются и парафируются оценщиками, которые проводили оценку, при

этом допускается использование факсимиле.

Отчет, составленный оценщиком, имеющим лицензию на осуществление оценочной деятельности и являющимся индивидуальным предпринимателем, подписывается им и заверяется его личной печатью.

Отчет юридического лица, имеющего лицензию на осуществление оценочной деятельности, подписывается оценщиками, утверждается руководителем юридического лица и заверяется печатью.

8. В ограничительных условиях отчета должно быть указано, что его публикация целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

9. В соответствии с требованием заказчика, установленным в договоре, отчет об оценке может быть выполнен и передан заказчику в электронном виде с соблюдением следующих условий:

1) отправленный отчет хранится у оценщика в электронной базе отчетов на жестком диске и копия на лазерном диске;

2) отчет передается в формате, позволяющем надежно защитить отчет от внесений в него изменений, кроме автора;

3) в архиве вместе с экземпляром на бумажном носителе должна быть подшита распечатка файлов со сведениями об электронном адресе отправителя отчета, Ф.И.О. оператора, пославшего отчет, дата и время приема, а также информация о подтверждении получения отчета заказчиком;

4) в случае, если заказчику требуется представить отчет на электронном носителе, электронный отчет может быть предоставлен только при наличии у оценщика электронной подписи, в соответствии с действующим законодательством, при этом в архиве оценщика должен храниться вариант отчета на бумажном носителе с визой, что данный отчет принят заказчиком.

### **3. Требования к содержанию отчета об оценке**

10. Вне зависимости от вида объекта оценки отчет об оценке содержит следующие обязательные разделы и части:

- 1) титульный лист;
- 2) сопроводительное письмо (по согласованию с заказчиком);
- 3) содержание отчета;
- 4) список оценщиков и исполнителей с указанием квалификационных характеристик;
- 5) общие сведения об отчете;
- 6) общие сведения и описание объекта оценки;

- 7) расчетную часть отчета;
- 8) заключительную часть отчета;
- 9) приложения.

Части отчета, перечисленные в подпунктах 1-6 настоящего пункта, не могут занимать более половины содержания отчета, не считая его приложений.

11. Титульный лист содержит:

- 1) наименование отчета;
- 2) номер отчета;
- 3) дату составления отчета;
- 4) наименование и место нахождения объекта;
- 5) дату оценки;
- 6) номер и дату заключения договора об оценке;
- 7) вид (тип) определяемой стоимости;
- 8) полное наименование или Ф.И.О. заказчика, его местонахождение, банковские реквизиты;
- 9) полное наименование или Ф.И.О. оценщика, его местонахождение, банковские реквизиты, членом какой Палаты является оценщик;
- 10) заверенные печатью, Ф.И.О. и подпись лица, утверждающего отчет.

12. В сопроводительном письме содержится:

- 1) цель и назначение оценки;
- 2) общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- 3) использованные для отчета подходы и методы оценки;
- 4) итоговая величина стоимости объекта оценки.

13. Содержание отчета отражает, включенные в его состав разделы (подразделы), с указанием страниц.

14. Общие сведения об отчете:

- 1) Задание на оценку:  
оцениваемый объект;  
собственник объекта;  
местонахождение объекта;  
оцениваемые права;  
цель оценки;  
вид оценки (инициативная или обязательная);  
назначение оценки (для чего оценивается объект) и любое предполагаемое с этим ограничение;  
дата оценки (число или промежуток времени, в течение которого действительна оценка) и дата отчета;  
идентификация оцениваемого имущества (движимое, недвижимое имущество, действующее предприятие (бизнес) или другое имущество подлежащие оценке,

а также других классов имущества, включенных в оценку помимо основного объекта);

идентификация имущественных прав (частная или государственная собственность, индивидуальное предпринимательство, ТОО, АО или частичные права, например, аренда);

определение базы и типа устанавливаемой стоимости;

2) Квалификационную характеристику оценщика:  
сведения о лицензии оценщика - юридического лица, если оценка выполняется оценочной компанией;

сведения о страховании гражданско-правовой ответственности оценщика;  
список оценщиков с указанием сведений о наличии лицензии и членом какой Палаты они являются;

3) Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

4) Перечень документов, использованных при оценке:  
нормативные правовые акты, используемые для оценки;  
стандарты оценки;

перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;  
перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;

5) Основные термины и определения, применяемые в отчете.

15. Общие сведения и описание объекта оценки:  
дата осмотра объекта оценки;  
характеристика и состояние объекта;  
состав объекта;

назначение и текущее использование объекта оценки;  
описание местоположения объекта оценки;  
описание основных характеристик оцениваемого объекта, состав которых устанавливается в соответствующих стандартах;

при оценке предприятий и крупных объектов недвижимости для целей кредитования дополнительно указывается:  
обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;

обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества;  
отраслевой обзор (составляется в случае, если оценивается недвижимость, входящая в состав комплекса имущества, на основе которого организовано производство определенных товаров (услуг)).

16. Расчетная часть содержит:

1) Методологию оценки: краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов, примененных в данном отчете; описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов;

2) Расчеты, выполненные методом затратного подхода, содержат: расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки, со ссылкой на достоверный источник информации; расчет накопленного износа;

3) Расчеты, выполненные методом рыночного подхода, содержат: выбор сопоставимых объектов (не менее двух); источники информации о сопоставимых объектах, в том числе: для печатных изданий указываются наименование издания, год, номер издания, номер страницы; для Интернет-ресурсов ссылка, наименование Интернет-ресурса и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке; данные полученные по электронной почте распечатываются и подшиваются в бумажном варианте; расчет скорректированного значения стоимости единицы сравнения для каждого сопоставимого объекта;

4) Расчеты, выполненные методом доходного подхода, содержат: прогнозирование денежных потоков; расчет величины доходов и расходов; расчет ставки дисконта и (или) ставки капитализации; расчет терминальной (реверсионной) стоимости (в случае необходимости); расчет рыночной стоимости;

5) Раздел "Согласование результатов оценки" содержит: обоснование метода согласования результатов оценки, основанное на анализе особенностей оцениваемого имущества и назначении оценки, в связи с которыми в качестве итоговой стоимости может быть принят только один результат или взвешенная величина нескольких полученных результатов оценки имущества.

17. Заключительная часть содержит итоговое заключение о величине стоимости объекта.

Итоговая величина стоимости выражается в валюте Республики Казахстан (в тенге) и отражена в виде цифры, округленной до тысячи тенге с письменной расшифровкой этой суммы в скобках. В соответствии с договоренностью с заказчиком итоговая оценка может быть выражена с точностью до одного тенге.

Ниже указывается, что "Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об

оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев".

Заключительная часть отчета подписывается оценщиками, участвующими в работе по оценке и составлению отчета.

18. Приложения к отчету содержат:

1) акт осмотра объекта оценки в соответствии с подпунктом 1) пункта 5 настоящего Требования;

2) копию свидетельства о членстве в Палате;

3) фотографии объекта оценки (только для недвижимого имущества, транспорта, оборудования и другого материального имущества);

4) таблицы расчетов (если они имеются);

5) таблицы с перечнем активов предприятия и их рыночной стоимостью (при необходимости).