

**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*

Утверждены             
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).

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан