

Утверждено:
Протоколом заседания Президиума ПО «СРО КАО»
№ 4/23 от «25» ноября 2023г.

Методические рекомендации по требованиям к форме и содержанию отчета об оценке

Методические рекомендации разработаны специалистом Палаты оценщиков
Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» ВОЛКОВОЙ Е.Г.

2023

Область применения	3
Титульный лист	4
Раздел 1 "Общие сведения об отчете"	8
Раздел 2 "Общая информация и описание объекта оценки"	14
Раздел 3 "Расчетная часть отчета"	17
Раздел 4 "Заключительная часть отчета"	21
Приложения к отчету	22
Требования к форме отчета	23

Область применения

Настоящие требования к форме и содержанию отчета об оценке (далее – Требования) разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан"¹ (далее – ЗОД) и устанавливают требования к форме и содержанию отчета об оценке (далее – отчет). Отчет составляется по результатам проведения оценки и представляет собой письменный документ, оформленный в соответствии с Законом, настоящими требованиями и стандартами оценки, утвержденными согласно пункту 2 статьи 13 Закона. Для отдельных видов активов применяются дополнительные требования, установленные в стандартах оценки, утвержденных приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 16971)², которые указываются в отчетах.

¹ Здесь и далее по тексту Закон «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» в редакции Закона РК от 31.12.21 г. № 100-VII (вводятся в действие с 3 марта 2022 г.)

² Здесь и далее по тексту в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876

Титульный лист

1. Титульный лист содержит:

1) наименование отчета;

Возможные наименования: отчет об оценке объекта недвижимости, отчет об оценке движимого имущества, отчет об оценке нематериальных активов, отчет об оценке интеллектуальной собственности, отчет об оценке бизнеса, отчет об оценке работ, услуг и т.д.

В статье 5 ЗОДа «Объекты оценки» приведены возможные для оценки в Республике Казахстан объекты, поэтому наименование отчета должно совпадать с тем видом объекта, который оценивается.

2) номер отчета;

Номер отчета является обязательным требованием.

3) дату составления отчета;

Дата составления отчета должна соответствовать той дате когда отчет будет полностью закончен, например, распечатан и сшит.

На практике встречаются случаи, когда дата обращения к ссылке, указанная в скриншотах позднее, чем дата составления отчета. Подобное ставит под сомнение легитимность всего отчета.

4) наименование и местонахождение объекта;

Наименование объекта оценки должно соответствовать статье 5 ЗОДа:

«Статья 5. Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

1) отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей, составляющих имущество лица, имущество определенного вида (**движимое или недвижимое**), в том числе бесхозяйное, выморочное имущество;

2) право собственности и иные вещные права на имущество или **отдельные вещи из состава имущества, право требования, обязательства (долги), работы, услуги, информация, а также объекты права интеллектуальной собственности, иные объекты гражданских прав**, в том числе бесхозяйные и выморочные, за исключением объектов налогообложения физических лиц (жилища, дачной постройки, хозяйственной (служебной) постройки, цокольного этажа, подвала жилища, гаража) при определении налоговой базы, земельных участков при определении кадастровой (оценочной) стоимости, которые проводятся Государственной корпорацией «Правительство для граждан».

Наименование объекта оценки приводится в полном виде, как правило, как оно зарегистрировано (если государственная регистрация требуется по НПА) или следует из правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов.

Оценщик самостоятельно не назначает объект оценки, это право относится к правам Заказчика оценки. **В соответствии с МСО 101 Задание на оценку³** устанавливаются общие международные требования к заданию на оценку, которые выражены в следующем:

«20.1. Все консультации по вопросу оценки и работа, проводимая по их подготовке, должны соответствовать **заданной цели оценки**.

20.2. Оценщик должен убедиться в том, что предполагаемый получатель (получатели) оценочной консультации понимает (понимают), **какая информация будет им предоставлена и каковы будут ограничения**

20.3. Оценщик должен **обсудить задание на оценку со своим заказчиком до момента завершения задания**, включая обсуждение следующих его пунктов:

(а) **Идентификация оценщика**. Оценщиком может быть физическое лицо (ИП) или компания (ТОО, АО..). Если оценщик имеет какое-либо отношение или причастность к оцениваемому активу, имеет какие-либо отношения с другими сторонами, связанными с

³ Здесь и далее по тексту ссылка на МСО в редакции 2022 года, вступили в силу с 31.01.2022г.

заданием на оценку, или же если существуют какие-либо другие факторы, которые могли бы ограничивать возможности оценщика в плане подготовки беспристрастной и объективной оценки, то такие факты должны быть раскрыты до согласования задания на оценку. Если такие факты не были раскрыты, то, соответственно, дальнейшая оценка была выполнена без соблюдения требований МСО. **Если оценщику необходимо обратиться за существенной помощью для выполнения какой-либо части задания на оценку к другим лицам, то характер этой помощи и степень доверия необходимо четко указать.**

(b) Идентификация заказчика (заказчиков) (если таковые имеются). Подтверждение информации о заказчиках оценки является важным при определении формы и содержания отчета об оценке, что позволяет гарантировать, что представленная в отчете информация соответствует их потребностям.

(c) Сведения о других предполагаемых потребителях (если они имеются). Важно понять, существуют ли какие-либо другие предполагаемые потребители отчета об оценке, идентифицировать их и определить их потребности, чтобы гарантировать, что содержание и формат отчета об оценке будут отвечать потребностям таких потребителей.

(d) Оцениваемый актив (активы). **В задании на оценку должно быть дано четкое определение оцениваемому активу.**

(e) Информация о валюте, используемой при оценке. Необходимо определить валюту, которая будет использована при проведении оценки и в окончательном отчете или в заключении об оценке. Например, оценка может быть выполнена в евро или долларах США (национальной валюте РК). Это требование является особенно важным при выполнении заданий на оценку активов, находящихся в разных странах и/или при рассмотрении денежных потоков, номинированных в различных валютах.

(f) Цель оценки. Цель, с учетом которой выполняется оценка, должна быть четко определена, поскольку важно, чтобы результаты оценки не использовались отдельно от заявленной цели или для тех целей, для которых оценка не предназначалась. Цель оценки также обычно будет оказывать влияние или определять используемый вид / виды стоимости.

(g) Используемый вид / виды стоимости. Согласно МСО 104 «Виды стоимости», вид стоимости должен соответствовать цели оценки. Необходимо указать основание определения любого вида стоимости или объяснить смысл использования такого вида стоимости. Это требование не применяется к процедуре экспертизы оценки в том случае, когда заключение об итоговой стоимости не нужно и от эксперта не требуется суждение об используемом виде стоимости.

(h) Дата оценки. Должна быть указана дата оценки. Если дата оценки отличается от даты составления отчета об оценке или даты проведения и завершения анализа, то, когда это необходимо, такие даты следует четко различать.

(i) Характер и объем работы оценщика и любые связанные с этим ограничения. Должны быть определены любые ограничения, **связанные с проведением осмотров**, составлением информационных запросов и/или выполнением анализа при проведении оценки (см. «Принципы МСО», пункты 60.1–60.4). Если необходимая информация недоступна, поскольку по условиям задания исследование было ограничено, должны быть указаны все подобные ограничения и любые необходимые допущения или специальные допущения (см. МСО 104 «Виды стоимости», пункты 200.1–200.5), введенные в результате наличия соответствующего ограничения.

(j) Характер и источники информации, на которые опирается оценщик. Оценщик должен определить характер и источник любой важной информации, на которой основывается оценка, а также объемы любой проверки информации, выполняемой в ходе проведения оценки.

(k) Важные допущения и/или специальные допущения. Должны быть определены все важные и специальные допущения, которые будут использованы в процессе проведения оценки и составления отчета.

(l) Тип подготавливаемого отчета. Должен быть описан формат отчета, в соответствии с которым будут представлены результаты оценки.

(m) Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета. Оценщик обязан четко указать все ограничения в том случае, когда необходимо или целесообразно ограничить использование результата оценки или круга потенциальных потребителей, которые могут использовать результаты оценки.

(n) Оценка будет проведена в соответствии с МСО и оценщик проверит уместность использования всех существенных исходных данных. Оценщик обязан дать объяснение любым отступлениям от стандартов, например, указав на то, что оценка была проведена в соответствии с МСО и местным налоговым законодательством. См. «Принципы МСО», пункты 60.1–60.4 (применительно к отступлениям).

20.4. По возможности следует подготовить и согласовать с заинтересованными сторонами объем работ в задании на оценку до начала проведения оценки. Однако в некоторых случаях объем работ по заданию на оценку может быть не ясен в начале выполнения такого задания. В таких случаях, как только становится ясен объем работ, оценщики должны связаться со своим заказчиком и согласовать с ним задание на оценку.

20.5. Не всегда может требоваться подготовка задания на оценку в письменном виде. Однако, поскольку оценщики несут ответственность за взаимодействие со своими заказчиками по заданию на оценку, задание следует подготавливать в письменном виде.

20.6. Некоторые аспекты задания на оценку могут быть отражены в таких документах, как типовые требования к заданию на оценку, шаблоны соглашений об оказании услуг или внутренние правила компании.»

5) дату оценки;

Дату оценки выбирает Заказчик оценки, это его потребность иметь оценку на определенную дату. Дата оценки должна быть четко определена в отчете и оценщик в расчетах и описании объекта оценки должен следовать той дате, на которую он выполняет оценку и анализ.

6) цель оценки;

Согласно МСО 103 «Составление отчета»:

20.6. Цель оценки, виды стоимости, объем и ограничения на исследование, а также любые источники информации, которые можно считать достоверными, должны быть отражены в задании на оценку, о чем необходимо информировать всех лиц, принимающих участие составлении задания на оценку (см. МСО 101 «Задание на оценку»⁴).

Цель оценки для ее конкретного изложения в отчете – это выбор вида стоимости, которая будет определена. Оценщик должен четко понимать виды стоимости, которые изложены в национальном стандарте "Виды стоимости"⁵.

7) назначение оценки;

Назначение оценки – это область применения результата оценки. Примерами назначения могут быть: оценка для целей кредитования, для купли-продажи на открытом рынке, для обеспечения залоговых обязательств, для бухгалтерского учета и налоговой отчетности, для иных целей, которые заявит заказчик оценки в задании на оценку.

8) вид определяемой стоимости;

Вид определяемой стоимости должен соответствовать национальному СО «Виды стоимости». Понятие вида определяемой стоимости должно быть приведено в разделе отчета «термины и определения».

⁴ МСО 103 Составление отчета

⁵ Стандарт оценки «Виды стоимости» в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876

9) полное наименование или фамилию, имя, отчество (при его наличии) заказчика, его фактическое местонахождение или юридический адрес, индивидуальный идентификационный номер и (или) бизнес-идентификационный номер;

В данный раздел внесены изменения от 2022 года, сокращены сведения о заказчике оценки, при этом в договоре на оценку должны быть даны все сведения, включая банковские реквизиты, которые ранее излагались в тексте отчета.

10) фамилию, имя, отчество (при его наличии) оценщика, наименование палаты оценщиков, членом которой он является;

Требование ограничивается тем, чтобы оценщик написал прописью полную фамилию, имя и отчество (при его наличии) и наименование Палаты. На примерах отчетов членов Палаты оценщики описывают свои достижения и ученые звания, которые излишне по отношению к тексту отчета и засоряют его ненужной информацией. Компетентность оценщика оценивается на стадии переговоров с заказчиком для его выбора конкретного оценщика/оценщиков, т.е. дипломы, сертификаты оценщика относятся к взаимодействию до заключения договора и не влияют на компетентность содержания отчета об оценке.

11) фамилию, имя, отчество (при его наличии) руководителя и наименование юридического лица (при заключении оценщиком трудового договора с юридическим лицом).

Требование устанавливает фамилию, имя, отчество (при его наличии) руководителя прописывать полностью, а не сокращенно, например, Оспанов Т.А. – НЕ ВЕРНО, следует написать Оспанов Тлек Арынович.

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

Наименование разделов и подразделов должно соответствовать актуальным Требованиям к форме и содержанию. В НПА не указано, что отчет должен содержать сопроводительное письмо заказчику оценки, поэтому само его наличие не основано на НПА и является излишним. При желании письмо заказчику по результатам оценки можно выдать дополнительно к отчету об оценке, но не включать его в текст отчета.

Раздел 1 "Общие сведения об отчете"

Раздел 1 "Общие сведения об отчете" содержит:

1) основание для проведения оценки: номер и дату заключения договора об оценке;

Указывается номер и дата заключенного договора с заказчиком оценки. Внимание! В договоре помимо общих требований Гражданского законодательства в договоре должны ОБЯЗАТЕЛЬНО указаны требования статьи 8 пункт 2 ЗОДа:

«1) реквизиты сторон:

для физического лица - фамилию, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), индивидуальный идентификационный номер, место жительства (почтовый адрес);

для юридического лица, в том числе с которым оценщик заключил трудовой договор, - наименование, место нахождения (юридический адрес), бизнес идентификационный номер, банковские реквизиты;

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

3) описание объекта оценки;

4) дату определения стоимости объекта оценки;

5) цель проведения оценки;

6) вид оценки;

7) вид определяемой стоимости;

8) сроки проведения оценки;

9) указание на стандарт оценки, который будет применяться при проведении оценки;

10) условия, порядок и размер оплаты за оказываемые услуги;

11) права, обязанности и ответственность сторон;

12) реквизиты документа, подтверждающего право собственности заказчика на объект оценки либо иные основания, предоставляющие заказчику право на заключение договора на проведение оценки;

13) реквизиты свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» (номер и дату выдачи с указанием палаты оценщиков, выдавшей его);

14) право заказчика на досудебное регулирование вопросов имущественной ответственности оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

15) сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

16) иные условия, не предусмотренные настоящим Законом."⁶

При заключении любых типов договоров, в том числе и договоров о государственных закупках должны соблюдаться требования статьи 8 ЗОДа.

2) задание на оценку с указанием наименования оцениваемого объекта, собственника объекта, местонахождения объекта, оцениваемых права, вида оценки, идентификации оцениваемого имущества и вида определяемой стоимости;

В **наименовании** указывается полное название объекта оценки исходя из правоустанавливающих или правоудостоверяющих⁷ документов, которые представляет заказчик оценки.

Собственник объекта – указывается наименование собственника и его БИН или ИИН и **реквизиты правоустанавливающих документов на объект оценки**, из текста которых оценщик делает выводы об оцениваемых правах. Право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему

⁶ ЗОД статья 8 пункт 2

⁷ Например, Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и сделок с ним», Справки из Управления полиции по автомобилям, Ведомость амортизации основных средств, Расшифровки бухгалтерских счетов, иные документы уполномоченных лиц

усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом⁸, которое идентифицируется как полное право собственности⁹. Если заказчику не принадлежит один из видов права – владения, пользования или распоряжения, то идентифицируется не полное право собственности. Пример – это права аренды на земельные участки, идентификация права – не полное право собственности.

Для идентификации имущественных прав, подлежащих оценке, оценщик изучает правоустанавливающие документы, например:

- 1) Договор купли продажи /дарения/ приватизации/ мены, свидетельство о наследовании, акт ввода в эксплуатацию, и т.д.);
- 2) Технический паспорт, госакт на землю (при наличии земельного участка);
- 3) доверенность на право проведения оценки (если заказчик не является собственником) или иные документы, которые свидетельствуют о наличии права у заказчика заключить договор на проведение оценки;
- 4) справку о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и сделок с ним, в которой указываются сведения о произведенной государственной регистрации объекта, сведения о собственниках, сведения о наличии обременений;
- 5) после ознакомления с представленными документами Оценщик выносит решение о типе права собственности, зарегистрированной площади, собственниках и наличии обременений права.

Местонахождение объекта – фактический адрес регистрации недвижимости или адрес собственника, или адрес, по которому имущество осматривается.

Вид оценки - видами оценки являются обязательная и инициативная оценка согласно статье 6 ЗОДа. Обратите внимание, что обязательные оценки производятся в определенных случаях:

- «1) налогообложения имущества в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан;
 - 2) приватизации, передачи в доверительное управление либо аренду (аренду с последующим выкупом) государственного имущества.
- Нормы настоящего подпункта не распространяются на случаи передачи в доверительное управление либо аренду имущества, закрепленного за Национальным Банком Республики Казахстан, дочерним организациям Национального Банка Республики Казахстан;
- 3) ипотечного кредитования: при предоставлении ипотечного займа, а также при необходимости реализации заложенного имущества;
 - 4) выкупа и изъятия имущества для государственных нужд;
 - 5) определения стоимости имущества должника, когда должник или взыскатель возражает против произведенной судебным исполнителем оценки;
 - 6) определения стоимости имущества, поступившего в государственную собственность;
 - 7) в иных случаях, установленных законами Республики Казахстан.»

Обращаем внимание на норму подпункта 5), которая имеет в настоящее время не однозначное понимание, т.к. оценщик не знает имеется ли спор у сторон исполнительного производства по отношению к произведенным судебным исполнителем оценок. Данная норма будет изменения в следующих поправках в ЗОД и упростится в понимании, что для целей исполнительного производства оценка обязательная.

Во всех остальных случаях оценка является инициативной.

Идентификация оцениваемого имущества включает в себя описание названия имущества, например, квартира, жилой дом с земельным участком, производственное здание с земельным участком, здание административного назначения с земельным участком, автомашина марки и модели, насос марки и модели, основные средства заказчика

⁸ Статья 188 пункт 1 Гражданского кодекса РК

⁹ Гражданское право. Том 2. Учебник для вузов (академический курс) / Отв. ред. М.К. Сулейменов. - Алматы, 2014. С. 75-107.

на основании Ведомости амортизации основных средств, полный перечень которых содержится в приложении к отчету. Данный подраздел предназначен для того, чтобы однозначно установить, что оценивается. Если оценивается какое-то движимое имущество, то следует указать идентификационные отличительные признаки, чтобы в отчете были сведения однозначного понимания, если это основные средства предприятия, то они отличаются по названиям и инвентарным номерам, если это товары, то им присваиваются номенклатурные номера. Ошибочно написать в идентификации, например, конфеты в ассортименте или двигатели 10 штук, или квартиры 5 штук. Понятие идентификации - проверка схожести объектов по определенным признакам.¹⁰ Перечень оцениваемого имущества оценщик берет из договора на оценку или иными словами, поименованные в договоре объекты оценки должны быть равны перечню объектов, которые прописаны в отчете.

Вид определяемой стоимости переносится в отчет об оценке из договора на оценку. Если в процессе работы, оценщик и заказчик изменяют условия договора в части вида определяемой стоимости или иных условий договора, то составляется Соглашение об изменении и расторжении договора, которое совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.¹¹ При выборе вида определяемой стоимости на этапе заключения договора оценщик используется национальный стандарт оценки «Виды стоимости».

3) сведения об оценщике (фамилия, имя, отчество (при его наличии), индивидуальный идентификационный номер, его местонахождение, номер и дату выдачи свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", наименование палаты оценщиков, членом которой он является, сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика или юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор, полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, бизнес-идентификационный номер, юридический адрес);

На практике встречается, что кроме вышеперечисленных требований оценщики перечисляют наличие степеней и сертификатов, которые только засоряют отчет и не несут никакой информативности для отчета. Сведения, которые оценщик хочет сообщить заказчику о своей квалификации сообщаются на стадии подписания договора. Еще одной распространенной ошибкой является тот факт, что оценщики употребляют словосочетание эксперт-оценщик или оценщик-эксперт. Подобное название исполнителя противоречит статье 1 пункт 11 ЗОДа, которая устанавливает, что оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков. Понятие эксперт не употребляется в словосочетании эксперт-оценщик, а употребляется самостоятельно и приведено в статье 1 пункт 20 ЗОДа: эксперт - член экспертного совета палаты оценщиков, имеющий свидетельство о присвоении квалификации «эксперт».

4) допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки;

Обратите внимание на новую норму статьи - **в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки.** В текущей редакции МСО-2022 отводится большое значение допущениям и ограничениям, так как от введенных оценщиком ограничений зависит обоснованность итогового суждения о стоимости. Введенные оценщиком ограничения могут быть связаны с объемом проводимого исследования. В МСО 102. «Проводимые исследования и соответствие стандартам» приводятся нижеописанные нормы, которые могут влиять на результат работы оценщика, а оценщик должен четко различать какие ограничения он может сделать в

¹⁰ Материал из Википедии

¹¹ Статья 402 Гражданского кодекса РК

отчете, а какие приведут к недостоверности или сомнительности, необоснованности результата оценки¹².

«20.1. Проводимые в ходе выполнения задания на оценку исследования должны соответствовать цели оценки и виду стоимости. В настоящем стандарте упоминания оценки или задания на оценку также подразумевают экспертизу оценок.

20.2. Для подготовки хорошо обоснованной оценки необходимо собрать достаточное количество данных с помощью таких средств, как осмотр объекта, составление запросов, проведение расчетов и анализа. Для определения объема необходимых данных потребуются профессиональное суждение, которое позволит определить, достаточно ли будет получаемой информации с учетом указанной цели оценки.

20.3. Объем исследований, проводимых оценщиком, можно ограничить в согласованном порядке. Любые подобные ограничения должны быть указаны в задании на оценку. Несмотря на это, согласно МСО 105 «Подходы и методы оценки», пункт 10.7, оценщик должен проводить соответствующий анализ, чтобы оценить все исходные данные и допущения, а также их соответствие цели оценки. **Если ограничения на исследование настолько существенны, что оценщик не может надлежащим образом оценить исходные данные и допущения, нельзя утверждать, что задание на оценку было выполнено в соответствии с МСО.**

20.4. Если задание на оценку предполагает использование информации, получаемой от другого лица, помимо оценщика, то следует проанализировать, является ли такая информация достоверной и можно ли будет полагаться на эту информацию так, чтобы это **не оказало негативного воздействия на объективность оценочного заключения**. Существенные исходные данные, предоставленные оценщику (например, руководством / владельцами), следует учитывать, исследовать и/или подтверждать. В тех случаях, когда достоверность или надежность предоставляемой информации не может быть подтверждена, следует рассмотреть вопрос о том, будет ли использоваться такая информация, и то, как она будет использоваться.

20.5. Чтобы решить вопрос достоверности и надежности предоставляемой информации, оценщики должны учитывать следующее:

- (а) цель оценки,
- (б) **значимость информации для заключения о стоимости,**
- (с) компетентность источника по рассматриваемому вопросу,
- (д) независимость источника информации от рассматриваемого актива или от заказчика оценки (см. МСО 101 «Задание на оценку», пункт 20.3 (а)).

20.6. Цель оценки, виды стоимости, объем и ограничения на исследование, а также любые источники информации, которые можно считать достоверными, должны быть отражены в задании на оценку, о чем необходимо информировать всех лиц, принимающих участие составлении задания на оценку (см. МСО 101 «Задание на оценку»).

20.7. Если во время выполнения задания станет ясно, что объем проводимых исследований, включенных в задание на оценку, в результате не обеспечит достоверной оценки, или что информация, предоставляемая третьими лицами, недоступна или неверна, либо ограничивающие условия на проведение исследований являются настолько существенными, что оценщик не может с достаточной точностью оценить исходные данные и сделанные допущения, **то такое задание на оценку не будет соответствовать требованиям МСО.»**

Как следует из вышеизложенного, оценщик, полагаясь на чье-то заключение, должен удостовериться в его компетентности, раскрыть информацию о том по какой причине он полагается на информацию сторонних специалистов, привести ссылки и скриншоты полученной информации из сети Интернет, так как со временем ссылки могут не открываться.

¹² МСО-2022, МСО 102 статья 20 «Проводимые исследования и соответствие стандартам»

На практике встречаются ошибки в том, что оценщики вообще не проводят исследований относительно ценности объекта оценки и полагаются полностью на мнения иных специалистов, которые никакими исследованиями не подтверждаются.

МСО 104 Виды стоимости¹³ устанавливает требования к допущениям и примеры таких допущений, которые оценщики могут использовать в своих оценках:

«200.1. Наряду с указанием вида стоимости часто бывает необходимо указать допущение или несколько допущений, чтобы уточнить со-стояние актива в гипотетической обменной сделке или обстоятельства, при которых предполагается обмен актива. Такие допущения могут оказать значительное влияние на стоимость.

200.2. Соответствующие виды допущений обычно подразделяются на две категории:

- (a) принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки;
- (b) принятые факты, отличающиеся от тех, которые фактически существуют на дату оценки.

200.3. Допущения, связанные с фактами, которые соответствуют или могут соответствовать существующим на дату оценки, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком. Примерами таких допущений, помимо прочего, являются следующие:

- (a) допущение о том, что бизнес передается как полноценный действующий хозяйствующий субъект;
- (b) допущение о том, что активы, задействованные в бизнесе, передаются без бизнеса (по отдельности или группой);
- (c) допущение о том, что по отдельности оцениваемый актив передается вместе с другими комплементарными активами;
- (d) допущение о том, что акционерная доля передается пакетом или по отдельности.

200.4. Если на дату оценки принятые факты отличаются от фактически существующих, они называются «специальным допущением». Специальные допущения часто используют для того, чтобы показать влияние возможных изменений на стоимость актива. Их обозначают как «специальные», чтобы показать пользователю оценки, что заключение об оценке зависит от изменения текущих обстоятельств или что оно отражает мнение, которое на дату оценки в целом не будет разделяться участниками. Примерами таких допущений, помимо прочего, являются следующие:

- (a) допущение о том, что недвижимое имущество удерживается на полных правах собственности, не обремененных арендой;
- (b) допущение о том, что предлагаемое здание фактически завершено строительством на дату оценки;
- (c) допущение о том, что конкретный контракт существовал на дату оценки, хотя по факту он еще не был заключен;
- (d) допущение о том, что финансовый инструмент оценивается с использованием кривой доходности, которая отличается от той, которой пользовался бы участник.

200.5. Все допущения и специальные допущения должны быть обоснованными в заданных обстоятельствах, подкрепляться свидетельствами и быть актуальными исходя из цели оценки.»

5) перечень документов, использованных при проведении оценки:

законодательство в области оценочной деятельности, перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;

В данном подразделе ВАЖНО, чтобы перечень НПА в области оценочной деятельности соответствовал объекту оценки. Если оценщик приводит список литературы или иных Законов РК, то по тексту отчета должны быть ссылки, которые указывают

¹³ МСО 104 Виды стоимости

конкретно что из перечисленных НПА или литературы взято оценщиком. Важно, что норма прописана – **ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**, а не относящееся к объекту оценки перечисление названий учебников или авторов публикаций.

б) основные термины и определения, применяемые в отчете.

Термины и определения должны быть взяты из используемого в оценке стандарта оценки, при чем сами термины и определения должны быть применены в конкретном отчете об оценке. Излишняя информация способна вводить в заблуждение пользователей отчета. Важно, что источником терминов и определений, кроме стандартов оценки, могут выступать иные источники в том случае, если понятия не даны в тексте стандартов или ЗОДа, но которые используются оценщиком в отчете.

Раздел 2 "Общая информация и описание объекта оценки"

Раздел 2 "Общая информация и описание объекта оценки" содержит:

1) дату осмотра объекта оценки (для материальных объектов);

Дата осмотра должна соответствовать дате фактического осмотра материальных объектов оценщиком и соответствовать дате, которая указана в Акте осмотра.

2) состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки;

Указанному подразделу оценщик должен уделять пристальное внимание и описывать объективно, полно и достоверно объект оценки. Само описание должно исключать вопросы у пользователей отчета относительно состава, характеристик, ценности, назначения и состояния объекта. Установив указанную норму, законодатель считает, что описательная часть является важнейшим этапом процесса оценки.

Состав объекта оценки включает в себя объекты, которые установил в договоре заказчик с подробным описанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии). Примерами состава объекта недвижимости могут быть пристройки к основному строению, самостоятельные строения, которые расположены на едином земельном участке. Примерами состава движимого имущества могут быть насос и двигатель (пара) или самостоятельно насос и отдельно двигатель, производственная линия, включая двигатели, конвейер и т.д.

Важно, что в соответствии со статьей 52 Земельного кодекса ¹⁴:

«Право собственности на здания (строения, сооружения) влечет за собой в установленном законодательством порядке право собственности на земельный участок, который занят указанными зданиями (строениями, сооружениями), кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Право хозяйственного ведения или право оперативного управления государственных юридических лиц на здания (строения, сооружения) влечет за собой в установленном порядке право постоянного землепользования на земельный участок, занятый указанными объектами, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7 настоящей статьи.

Указанные права неотделимы друг от друга.»

Важно понимать, что строения могут быть оценены отдельно от земельных участков, на которых они расположены, только в исключительных случаях.

Состав объекта оценки содержит сведения, которые являются ценообразующими, поэтому наиболее тщательно следует подходить в описательной части.

Основные характеристики объекта оценки – это сведения, которые необходимы для дальнейшего расчета. Если оценщик не описал основные характеристики объекта, то итоговая величина может быть недоказанной и иметь двусмысленное суждение как раз по причине неопределенности описания.

МСО 103 устанавливает, что:

«20.1. Цель оценки, сложность оцениваемого актива и потребности пользователей будут определять степень детализации, которая потребуется при составлении отчета об оценке. Формат отчета следует согласовать со всеми сторонами в рамках составления задания на оценку (см. МСО 101 «Задание на оценку»).

20.2. Для соблюдения настоящего стандарта нет необходимости составлять отчет в какой-либо конкретной форме или формате; тем не менее, отчет должен содержать достаточное количество информации для информирования предполагаемых потребителей об объеме задания на оценку, выполненной работе и полученных результатах.

20.3. Также в отчете следует привести достаточное количество информации для того, чтобы квалифицированный специалист по оценке, ранее не принимавший участия в

¹⁴ Земельный кодекс статья 52

выполнении данной оценки, мог проанализировать отчет и разобраться в вопросах, указанных в пунктах 30.1 и 40.1.»¹⁵

Основные характеристики объектов недвижимости (как пример) могут быть использованы из сведений, отраженных в Технических паспортах, актах на земельный участок. При осмотре объектов недвижимости оценщик дополняет эти сведения фактическими данными состояния объекта, его использования, чтобы в итоге дать в отчете объективное и достоверное суждение о ценности рассматриваемой собственности.

Основные характеристики движимого имущества (как пример) должны содержать сведения о марки, модели, годе выпуска, иных идентификационных характеристиках, которые могут точно идентифицировать сам объект на рынке. Недостаточно написать характеристики электродвигателя – марка ВАО, этого недостаточно, так как модельный ряд достаточно большой и только по марке без модели невозможно будет отобрать аналоги на рынке.

Основные характеристики компании при оценке бизнеса (как пример) изложены в национальном стандарте оценки «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе», а также в МСО-200 «Бизнесы и права участия в бизнесе». Оценщики должны определить, будет ли относиться стоимостная оценка ко всей компании, акциям либо к пакету акций в этой компании (контрольный или неконтрольный пакет) или к конкретному направлению хозяйственной деятельности компании, т. е. оценка некоторой бизнес-линии как инвестиционного проекта компании. Особенно важно дать четкое определение бизнесу или праву участия в нем, которое подлежит оценке: даже когда оценка проводится в отношении всего бизнеса целиком, уровни, на которых эта оценка может быть выражена, могут быть разными.

Для всех типов отчетов полное описание объекта оценки **ОБЯЗАТЕЛЬНО**.

3) описание местоположения объекта оценки (для материальных объектов);

Местоположение является ценообразующим фактором для многих типов объектов оценки, поэтому законодатель отводит в требованиях к форме и содержанию свое место важности. Описание местоположения должно быть полным и в итоге ответить на вопрос о ценности объекта оценки с учетом его местоположения, о развитии конкретного района, о его престижности, о его спросности на рынке. С другой стороны, если местоположение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки, то оценщику следует об этом заявить в отчете, приведя обоснование своей позиции. Описание местоположения не должно ограничиваться только вставкой фрагмента карты города или района, так как эта информация малоинформативна для ответа на вопрос о ценности объекта оценки. Качественное и полное описание дополнительной стоимости, которую несет в себе местоположение или, наоборот, ухудшает ценность недвижимости, на нем построенной должно быть приведено в отчете.

При описании местоположения указывается использование смежных участков, т.к. смежные участки могут быть токсичными, ухудшать состояние всего района расположения или, наоборот, увеличивать в итоге стоимость района.

В целях оценки бизнеса, долей участия в бизнесе, ценных бумаг и прочих нематериальных объектов (по которым это необходимо) в отчете дополнительно указываются аналитические данные, составленные на основе информации предоставленной заказчиком оценки/собственником компании, официальной статистической информации Республики Казахстан и международных источников, которые используются при определении рыночной стоимости объекта оценки. При невозможности/нецелесообразности проведения аналитики, оценщик отражает обоснование в отчете.

МСО 200¹⁶ устанавливает требования к раскрытию информации при оценке бизнеса:

¹⁵ МСО 103 Составление отчета

¹⁶ МСО 200 «Бизнесы и права участия в бизнесе» статья 110.

«При проведении всех оценок важно иметь представление о важных экономических тенденциях и конкретных отраслевых тенденциях. Такие вопросы, как политические прогнозы, государственная политика, валютные курсы, инфляция, процентные ставки и активность на рынке, могут по-разному влиять на активы в разных отраслях и/или секторах экономики. Эти факторы могут быть особенно важны при оценке бизнесов и прав участия в них, поскольку компании могут иметь сложные структуры, включая несколько месторасположений и типов операций. Например, на бизнес могут влиять экономические и отраслевые факторы, связанные со следующим:

(a) зарегистрированным местонахождением штаб-квартиры компании и правовой формой бизнеса,

(b) характером коммерческой деятельности и местом ведения каждого вида хозяйственных операций (т. е. производство может осуществляться в другом месте и не там, где проводятся исследования и разработки),

(c) местом, где бизнес продает свои товары и/или услуги,

(d) валютой (валютами), которая используется в бизнесе,

(e) местом, где находятся поставщики рассматриваемого бизнеса,

(f) к какой налоговой и правовой юрисдикции(ям) относится рассматриваемый бизнес.»

Раздел 3 "Расчетная часть отчета"

Раздел 3 "Расчетная часть отчета" содержит:

1) методологию оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете;

Методология оценки описана в стандартах оценки, поэтому оценщики выбирают тот стандарт, который будет применим к оценке конкретных объектов и из соответствующего стандарта приводят краткое описание методологии. Можно в отчете сделать ссылку на соответствующий стандарт оценки.

Помимо краткого описания методологии, оценщик ОБЯЗАН обосновать выбор подходов и методов оценки, которые БУДУТ ИСПОЛЬЗОВАНЫ В ОТЧЕТЕ. Сами обоснования должны быть уместными и по существу.

МСО 105 устанавливает следующие положения относительно выбора подходов и методов оценки.

«10.3. Цель при выборе подходов и методов оценки актива — найти наиболее подходящий метод для использования в конкретных обстоятельствах. Ни один из методов не подойдет для применения во всех возможных ситуациях. При их выборе требуется учитывать, как минимум, следующее:

(а) соответствующий вид (виды) стоимости и предпосылку (предпосылки) оценки, определяемые в соответствии с условиями и целями оценочного задания,

(b) относительные сильные и слабые стороны возможных подходов и методов оценки,

(с) целесообразность каждого метода с учетом характера актива и подходов или методов, которыми пользуются участники соответствующего рынка,

(d) наличие достоверной информации, необходимой для применения метода (методов).

10.4. Оценщику нет необходимости использовать больше одного метода оценки стоимости актива, особенно если оценщик уверен в точности и надежности единственного метода и принимает во внимание факты и условия оценочного задания. Тем не менее оценщикам следует рассмотреть возможность использования нескольких подходов и методов, а также учесть несколько подходов или методов оценки и возможность их использования для получения показателя стоимости, особенно если не имеется достаточного количества фактических или характерных для рынка исходных данных для применения единственного метода в целях получения объективного вывода. Если используется более одного подхода и метода или даже несколько методов в рамках одного подхода, заключение об оценке, полученное с помощью этих многочисленных подходов и/или методов, должно быть обоснованным, а процесс анализа и согласования разных оценок в итоговый результат без проведения усреднения оценщику следует описать в отчете.»¹⁷

В национальных стандартах оценки установлены области применения каждого подхода оценки для конкретного типа объектов оценки:

- Глава 2. Подходы и методы оценки недвижимого имущества¹⁸

Доходный подход применяется при оценке объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы. **Затратный подход** применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. **Сравнительный подход** позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия.

¹⁷ МСО 105 Подходы и методы оценки

¹⁸ СО Оценка недвижимого имущества

- Глава 2. Подходы и методы оценки движимого имущества¹⁹

Доходный подход к оценке движимого имущества применяется, если удастся выделить конкретные денежные потоки, создаваемые оцениваемым активом или группой дополнительных активов, например, когда такая группа активов образует единый процесс, в котором производятся реализуемые на рынке продукты. При этом, следует учитывать, что некоторые элементы денежного потока в отдельных случаях связаны с нематериальными активами, и из него сложно выделить вклад, вносимый движимым имуществом. **Затратный подход** для оценки машин и оборудования применяется в случае отсутствия активного вторичного рынка движимого имущества, а также при оценке специализированного имущества. **Сравнительный подход** используется для объектов оценки, для которых удастся найти достаточно сведений о недавних продажах или ценах аналогов на рынке.

- Глава 4. Подходы и методы оценки бизнеса и права участия в бизнесе²⁰

Затратный подход применяется когда:

1) прибыль и (или) денежный поток достоверно не определяются, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес;

2) бизнес не является действующим предприятием и (или) стоимость его активов при ликвидации превышает его стоимость как действующего предприятия.

Сравнительный подход применяется, при наличии следующих обстоятельств:

1) рассматриваемый актив недавно был продан в сделке, которую можно принимать во внимание в соответствии с применяемой базой оценки;

2) рассматриваемый актив или аналогичные активы активно обращаются на рынке;

3) существуют часто совершаемые и (или) недавно совершенные сделки с аналогичными активами.

Доходный подход применяется при возможности актива приносить доход, который, с точки зрения участника, является важнейшим фактором, влияющим на его стоимость, и (или) в отношении рассматриваемого актива доступен перспективный прогноз суммы и сроков получения будущего дохода.

- Глава 2. Подходы и методы оценки объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов²¹

Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки. **Затратный подход** используется для внутренне созданных нематериальных активов, которые не имеют идентифицируемых источников дохода. **В сравнительном подходе** стоимость нематериального актива определяется на основе рыночных данных, например, цены предложения или спроса в сделках с идентичными или схожими активами.

- Глава 3. Подходы и методы оценки финансовых инструментов²²

Использование подходов и соответствующих им методов оценки проводится на основании достоверных рыночных данных из открытых источников. Областью применения **метода капитализации денежного потока** являются финансовые инструменты, денежные потоки которых, имеют ожидаемо стабильный характер на долговременной основе. Областью применения **метода дисконтирования денежных потоков** являются финансовые инструменты, потоки которых носят нестабильный характер, связанный с неопределенностью. **Затратный подход** для оценки финансовых инструментов

¹⁹ СО Оценка движимого имущества

²⁰ СО Оценка бизнеса и прав участия в бизнесе

²¹ СО Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов

²² СО Оценка финансовых инструментов

реализуется только методом индексации на основе трендов фондовой биржи, с учетом роста стоимости или обесценения финансовых инструментов. При применении **сравнительного подхода** цена, полученная на торгах на ликвидной бирже на дату оценки или на весьма близкую к ней дату, является наилучшим показателем рыночной стоимости пакета идентичного инструмента.

Оценщик обосновывает в отчете выбор подходов/методов, учитывая специфику каждого подхода, затем обосновывает выбор метода, принимая во внимание доступность информации для оценки, область применения результата стоимости и реализации задания на оценку.

2) описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов;

В данном разделе Оценщик должен кратко определить основные особенности, преимущества и недостатки общепризнанных подходов к оценке применительно к оценке рассматриваемого объекта, указать на применение в расчетах методов всех трех подходов к оценке объекта и, в случае отказа от применения, привести убедительное обоснование этого отказа.

Описание процесса оценки приведено в соответствующих стандартах оценки по активам при описании методов оценки. Оценщик описывает процесс оценки, учитывая присущие выбранному методу последовательность действий.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, которая описана в стандартах оценки для соответствующих типов объектов оценки.

В отчете недопустимо описывать противоречивые данные о выборе метода оценки. Например, описывается, что метод сравнительного анализа продаж не может быть использован, так как на рынке недостаточно предложений о продаже аналогичного имущества. Описывается процесс метода дисконтирования денежных потоков, но расчеты проводятся методом сравнительного анализа продаж.

Для каждого из методов в Отчете должна быть описана последовательность расчета стоимости, позволяющая пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного метода объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

Расчеты стоимости могут содержаться в тексте отчета, а могут быть вынесены в приложения к отчету, по усмотрению оценщика.

Расчеты должны содержать методы и формулы, которые использует оценщик, обоснования и/или расчеты вносимых корректировок, исходных данных.

При проведении расчетов оценщик должен обеспечить соответствие отчета принципам оценочной деятельности, а именно:

- «1) законность;
- 2) объективность;
- 3) достоверность;
- 4) независимость;
- 5) конфиденциальность.»²³

МСО выдвигают требования к объективности, компетентности производимой оценки:

«40. **Объективность.** Процесс оценки требует от оценщика формирования беспристрастных суждений по поводу надежности исходных данных и допущений. Для обеспечения достоверности оценки важно, чтобы эти суждения вырабатывались в условиях, способствующих прозрачности и возможности сведения к минимуму влияния на процесс оценки любых субъективных факторов. Суждение, которым пользуются в процессе

²³ ЗОД статья 3

оценки, должно быть беспристрастным во избежание проведения неточного анализа, а также формирования необъективных заключений и выводов.

50. Компетентность. Оценки должны выполняться физическим лицом, группой лиц или лицом внутри предприятия независимо от того, работает ли оно в штате (внутренний оценщик) или по контракту (внешний оценщик), имеющим необходимую квалификацию, навыки и опыт для выполнения оценки объективным, беспристрастным, этичным и компетентным образом, которые имеют соответствующие технические навыки, опыт, а также знание предмета оценки, рынка (рынков), на котором обращается предмет оценки, и цели оценки.

50.2. Если оценщик не обладает всеми необходимыми техническими навыками, опытом и знаниями для выполнения всех аспектов оценки, то оценщик может обратиться к специалисту за помощью по некоторым аспектам общего задания, если только это будет отражено в задании на оценку (см. МСО 101 «Задание на оценку»), а также в отчете об оценке (см. МСО 103 «Составление отчета»).

50.3. Оценщик должен иметь технические навыки, опыт и знания, чтобы разбираться в результатах работы любых специалистов, понимать и использовать их.»²⁴

В качестве примера можно привести наличие в договоре и тексте отчета заявления о соответствии отчета требованиям МСО. Не все оценщики понимают, что если подобное заявление сделано, то оценщику следует в полном объеме соблюдать требования МСО. Именно об этом есть указание в тексте МСО: «Если было указано, что оценка была проведена или будет проводиться в соответствии с МСО, то подразумевается, что оценка была подготовлена с соблюдением **всех соответствующих стандартов СМСО.**»²⁵

3) раздел "Согласование результатов оценки".

Согласование результатов – это важный этап окончания процесса оценки и расчет итоговой стоимости. Этот раздел должен содержать обоснование выбора примененного оценщиком метода обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке, в итоговую величину стоимости.

Наиболее распространенным способом согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, является расчет итоговой величины стоимости как средневзвешенного значения полученных результатов. При расчете весовых коэффициентов, в разделе должны быть представлены обоснования использованных для этих процедур исходных данных, а также алгоритмов их обработки.

При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик, как в рамках подходов, так и в рамках методов одного подхода:

выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных или использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза).

«10.6. Если, используя разные подходы и/или методы оценки, оценщик получает значительные расхождения в показателях стоимости, ему следует провести анализ, чтобы понять, почему так различаются показатели стоимости, поскольку обычно нецелесообразно просто [арифметически] взвешивать два или более расходящихся показателя стоимости. В таких случаях оценщикам следует учесть руководство пункта 10.3 для решения вопроса, может ли какой-либо один из примененных подходов / методов обеспечить получение более адекватного или более надежного показателя стоимости.»²⁶

²⁴ Принципы МСО статьи 40,50

²⁵ Принципы МСО статья 10.1

²⁶ МСО 105 Подходы и методы оценки статья 10.6

Раздел 4 "Заключительная часть отчета"

Раздел 4 "Заключительная часть отчета" содержит итоговое заключение о величине стоимости объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в тенге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается 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, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.

В отчете оценщиком указываются сведения, если:

- заказчиком отказано в доступе к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки;**
- заказчиком отказано в представлении дополнительных сведений, необходимых для осуществления оценки;**
- третьими лицами отказано в письменной или устной форме в представлении информации, необходимой для проведения оценки, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, существенным образом влияющей на достоверность результатов оценки.**

Заключительная часть отчета должна быть подписана оценщиком/оценщиками, составившими отчет.

Приложения к отчету

Приложения к отчету содержат:

1) акт осмотра объекта оценки (акт осмотра составляется для материальных объектов), содержащий дату осмотра, адрес объекта оценки, описание основных характеристик оцениваемого объекта, иную информацию, позволяющую полностью идентифицировать объект оценки и его фактическое состояние, подписанный оценщиком, заказчиком оценки и третьими лицами (при их наличии и участии в осмотре). При отказе от подписи, оценщик фиксирует факт в акте осмотра;

Важно, что акт осмотра – важная часть отчета и от его содержания зависит объективность и достоверность отчета целиком. Недопустимо только формально описывать необходимые требования, идентификация объекта оценки должна быть проведена и описана полно, качественно, без искажений фактов.

2) фотографии объекта оценки (только для недвижимого имущества, транспорта, оборудования и других материальных объектов);

К качеству и размеру фотографий законодательно не установлено требований. Однако фотографии материальных объектов имеют доказательную силу и следует принять все меры, чтобы качество и размер фотографий, их количество отвечало принципам разумности и позволяло пользователю отчета понять объект оценки, его качественные и количественные характеристики, внешний вид. Фотографии следует подписывать, например, по литерам объектов недвижимости, по кадастровым номерам земельных участков, для квартир по нумерации помещений, основные средства компаний по инвентарным номерам, запасы по номенклатурным номерам, автотранспортные средства по названиям (либо инвентарным номерам) и т.д., т.е. подпись фотографии призвана идентифицировать состав объекта оценки. Важно, что в случае оценки массива активов, например, основных средств компаний, фотоматериал представляется для каждого объекта оценки, а не выборочно.

3) фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет;

Данная норма позволяет оценщику доказать, что использованные им данные из сети Интернет или иных информационных источников имели место на дату оценки. Со временем ссылки могут быть заблокированы и не открывать информацию, которая ранее содержалась, поэтому оценщик должен принять меры, чтобы использованная информация была сохранена текстом в приложении к отчету.

4) таблицы расчетов (при их наличии) и/или если не приведены в отчете;

В случаях если расчеты занимают многие десятки/сотни страниц, то их содержание в тексте отчета сделает нечитабельным сам отчет, поэтому рекомендуется вынести таблицы с расчетами в приложения.

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

В случаях когда объектами оценки выступают десятки, сотни или тысячи активов, то их перечень рекомендуем вынести в приложения, чтобы не загружать описательную часть отчета. Перечень активов следует сформировать таким образом, чтобы каждый актив имел полные наименования, отличительные номера (инвентарные, номенклатурные), иную информацию, которые оценщик посчитает необходимой для идентификации задания на оценку.

6) документы, подтверждающие исходные данные.

Оценщик самостоятельно решает какие исходные данные следует включить в текст приложений.

Требования к форме отчета²⁷

Отчет об оценке пронумеровывается, прошнуровывается, подписывается оценщиком и скрепляется его печатью (при наличии), а при заключении оценщиком трудового договора с юридическим лицом отчет об оценке утверждается руководителем юридического лица и скрепляется печатью юридического лица (при наличии).

При внесении изменений и/или дополнений в отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества на бумажном носителе, оценщик вносит соответствующие изменения и/или дополнения в отчете, размещенном в депозитарии финансовой отчетности, с указанием обоснования.

При внесении изменений и/или дополнений оценщиком в отчет номер и дата отчета остаются неизменными.

Перед выдачей заказчику отчета об оценке оценщику следует проверить его на соответствие действующим стандартам.

Ниже в таблице указан перечень необходимых требований, который должен содержать отчет об оценке НМА в соответствии со стандартами.

Таблица 1

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	Отчет об оценке составлен:		Пр.501 глава 3 п.13, ЗОД ст.9 п.2
	• на бумажном носителе:		
1.1	▪ пронумерован постранично (включая титульный)		
1.2	▪ прошнурован		
1.3	▪ подписан оценщиком, который проводил оценку		
1.4	▪ скреплен личной печатью оценщика (при наличии) или печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор (при наличии)		
1.5	• утвержден руководителем юридического лица:		

№ п/п	Параметр требования	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
2	Требования к содержанию отчета об оценке		Пр.501 глава 2 п.4
2.1	• Титульный лист;		
2.2	• Содержание отчета		
2.3	• Общие сведения об отчете		
2.4	• Общая информация и описание объекта оценки		
2.5	• Расчетная часть отчета		
2.6	• Заключительная часть		
2.7	• Приложения		

№ п/п	Параметр требования	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
3	Титульный лист		
3.1	• наименование Отчета		
3.2	• номер Отчета		
3.3	• дата составления Отчета;		
3.4	• наименование и место нахождения объекта;		
3.5	• дата оценки;		
3.6	• цель оценки		

²⁷ Требования к форме и содержанию отчета об оценке, Глава 3

3.7	• назначение оценки		Пр.501 глава 2 п.5, СПО
3.8	• вид определяемой стоимости;		
3.9	• полное наименование или фамилию, имя, отчество (при его наличии) заказчика, его фактическое местонахождение или юридический адрес, индивидуальный идентификационный номер и (или) бизнес-идентификационный номер;		
3.10	• фамилию, имя, отчество (при его наличии) оценщика, наименование палаты оценщиков, членом которой он является;		
3.11	• фамилию, имя, отчество (при его наличии) руководителя и наименование юридического лица (при заключении оценщиком трудового договора с юридическим лицом).		

№ п/п	Параметр требования	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
4	Содержание отчета		
4.1	• содержание отчета отражает включенные в его состав разделы (подразделы) с указанием страниц.		Пр.501 глава 2 п.6, СПО

№ п/п	Параметр требования	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5	Общие сведения об отчете		
5.1	• основание для проведения оценки: номер и дата заключения договора об оценке;		Пр.501 глава 2 п.7,
5.2	• задание на оценку с указанием:		
5.2.1	• наименования оцениваемого объекта		
5.2.2	• собственника объекта		
5.2.3	• местонахождение объекта		
5.2.4	• оцениваемые права		
5.2.5	• вид оценки		
5.2.6	• идентификацию оцениваемого имущества		
5.2.7	• вид определяемой стоимости		
5.3	Сведения об оценщике		
5.3.1	• фамилия, имя, отчество (при его наличии)		Пр.501 глава 2 п.7,
5.3.2	• индивидуальный идентификационный номер		
5.3.3	• местонахождение оценщика		
5.3.4	• номер и дату выдачи свидетельства о присвоении квалификации "оценщик"		
5.3.5	• наименование палаты оценщиков, членом которой он является		
5.3.6	• сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика или юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор		
5.3.7	• полное наименование юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор		
5.3.8	• бизнес-идентификационный номер		
5.3.9	• юридический адрес		
5.4	• допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки;		Пр.501 глава 2 п.7,
5.5	• перечень документов, использованных при проведении оценки:		
5.5.1	• законодательство в области оценочной деятельности		Пр.501 глава 2 п.7,

5.5.2	• перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения		Пр.501 глава 2 п.7,
5.6	Основные термины и определения, применяемые в отчете		Пр.501 глава 2 п.7

№ п/п	Параметр требования	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
6	Общая информация и описание объекта оценки:		
6.1	• дата осмотра объекта оценки (для материальных объектов)		Пр.501 глава 2 п.8
6.2	• состав, основные характеристики, назначение. текущее использование и состояние объекта оценки;		
6.3	• описание местоположения объекта оценки (для материальных объектов);		
6.4	• В целях оценки бизнеса, долей участия в бизнесе, ценных бумаг и прочих нематериальных объектов (по которым это необходимо) в отчете дополнительно указываются аналитические данные, составленные на основе информации предоставленной заказчиком оценки/собственником компании, официальной статистической информации Республики Казахстан и международных источников, которые используются при определении рыночной стоимости объекта оценки. При невозможности/нецелесообразности проведения аналитики, оценщик отражает обоснование в отчете.		
7	Расчетная часть отчета		
7.1	• методологию оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете;		Пр.501 глава 2 п. 9
7.2	• описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов;		
7.3	• оценка бизнеса подразумевает оценку либо всей деятельности экономического субъекта		Пр. 519 при.5 п.4
7.5	• оценка бизнеса подразумевает оценку либо части деятельности экономического субъекта		Пр. 519 при.5 п.4
7.6	анализ рыночной (внешней) среды предприятия		Пр. 519 при.5 п.10
7.7	• анализ внутренней среды предприятия		Пр. 519 при.5 п.10
7.8	• анализ планов руководства предприятия по его дальнейшей деятельности		Пр. 519 при.5 п.10
8	Затратный подход		
9.	Сравнительный подход		
10.	Доходный подход		
11	Согласование результатов оценки		Пр.501 глава 2 п.9

№ п/п	Параметр требования	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
12	Заключительная часть отчета		
11.1	• содержит итоговое заключение о величине стоимости объекта.		Пр.501 глава 2 п.10,
11.2	• итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в тенге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках.		

11.3	• итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается 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. • При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.		
12	Приложения к Отчету		
12.1	• акт осмотра объекта оценки (акт осмотра составляется для материальных объектов), содержащий дату осмотра, адрес объекта оценки, описание основных характеристик оцениваемого объекта, иную информацию, позволяющую полностью идентифицировать объект оценки и его фактическое состояние, подписанный оценщиком, заказчиком оценки и третьими лицами (при их наличии и участии в осмотре). При отказе от подписи, оценщик фиксирует факт в акте осмотра		Пр.501 глава 2 п.11,
12.2	• фотографии объекта оценки (только для недвижимого имущества, транспорта, оборудования и других материальных объектов);		Пр.501 глава 2 п.11,
12.3	• таблицы расчетов (при их наличии) и/или если не приведены в отчете;		
12.4	• таблицы с перечнем активов предприятия и их рыночной стоимостью (при необходимости);		
12.5	• документы, подтверждающие исходные данные.		

Ниже в таблице указан перечень необходимых требований, который должен содержать отчет об оценке объекта недвижимости в соответствии со стандартами.

Таблица 2

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	Отчет об оценке составлен:		
	• на бумажном носителе:		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 3 п.13, ЗОД
1.1	• пронумерован		
1.2	• прошнурован		
1.3	• подписан оценщиком, который проводил оценку		
1.4	• скреплен печатью оценщика (при наличии), а при заключении оценщиком трудового договора с юридическим лицом отчет об оценке утверждается руководителем юридического лица и скрепляется печатью юридического лица (при наличии)		
1.5	• утверждается руководителем юридического лица и скрепляется печатью юридического лица (при наличии)		
2	Требования к содержанию отчета об оценке		
2.1	• Титульный лист		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.4
2.2	• Содержание отчета		
2.3	• Общие сведения об отчете (раздел 1)		
2.4	• Общая информация и описание объекта оценки (раздел 2)		
2.5	• Расчетная часть отчета (раздел 3)		

2.6	• Заключительная часть (раздел 4)		
2.7	• Приложения		
3	Титульный лист		
3.1	• наименование Отчета		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.5
3.2	• номер Отчета		
3.3	• дата составления Отчета		
3.4	• наименование и местонахождение объекта		
3.5	• дата оценки		
3.6	• цель оценки		
3.7	• назначение оценки		
3.7	• вид определяемой стоимости		
3.8	• полное наименование или фамилию, имя, отчество (при его наличии) заказчика, его фактическое местонахождение или юридический адрес, индивидуальный идентификационный номер и (или) бизнес-идентификационный номер		
3.9	• фамилию, имя, отчество (при его наличии) оценщика, наименование палаты оценщиков, членом которой он является		
3.10	• фамилию, имя, отчество (при его наличии) руководителя и наименование юридического лица (при заключении оценщиком трудового договора с юридическим лицом)		
4	Содержание отчета		
4.1	• содержание отчета отражает включенные в его состав разделы (подразделы) с указанием страниц		Пр.501 глава 2 п.6, СПО
5	Раздел 1 «Общие сведения об отчете»		
5.1	1) Основание для проведения оценки: - номер и дата заключения договора об оценке		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.7
5.2	2) Задание на оценку с указанием:		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.7
5.2.1	- наименование оцениваемого объекта		
5.2.2	- собственник объекта		
5.2.3	- местонахождение объекта		
5.2.4	- оцениваемые права		
5.2.5	- вид оценки		
5.2.6	- идентификация оцениваемого имущества		
5.2.7	- определение вида определяемой стоимости		
5.3	3) Сведения об оценщике		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.7
5.3.1	- фамилия, имя, отчество (при его наличии)		
5.3.2	- индивидуальный идентификационный номер		
5.3.3	- местонахождение оценщика		
5.3.4	- номер и дату выдачи свидетельства о присвоении квалификации "оценщик"		
5.3.5	- наименование палаты оценщиков, членом которой он является		
5.3.6	- сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		
5.3.7	- полное наименование юридического лица, с которым у оценщика заключен договор		
5.3.8	- бизнес-идентификационный номер юридического лица, с которым у оценщика заключен договор		
5.3.9	- юридический адрес юридического лица, с которым у оценщика заключен договор		
5.4	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.7
5.5	Перечень документов, использованных при проведении оценки		
5.5.1	- законодательство в области оценочной деятельности		ЗОД, Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.7
5.5.2	- перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.7

5.6	Основные термины и определения, применяемые в Отчете		ЗОД, Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.7, Пр.519, изм.Пр.876, при.2, при.3
6	Раздел 2 «Общая информация и описание объекта оценки»		
6.1	1) дата осмотра объекта оценки (для материальных объектов)		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.8
6.2	2) состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки;		
6.3	3) описание местоположения объекта оценки (для материальных объектов)		
7	Раздел 3 «Расчетная часть отчета»		
7.1	1) методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.9, Пр.519, изм.Пр.876, при.2, Пр.519 изм. Пр.876 при.3,
7.2	2) описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов		
7.2.1	Сравнительный подход		
	исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту		Пр.519, изм.Пр.876, при.2, Гл.2, п.8, СПО
	тест на сравнимость с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.		
	проверка информации на надежность, точность и соответствие и ее рыночным данным		
	выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения		
	расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения		
	внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения		
	согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта		
7.2.2	Затратный подход		
	определение полной стоимости замещения (воспроизводства)		Пр.519, изм.Пр.876, при.2, Гл.2, п.7, СПО
	определение неустранимого физического износа		
	определение устранимого физического износа		
	определение неустранимого функционального устаревания		
	определение устранимого функционального устаревания		

	определение внешнего (экономического устаревания)		
	получение значения рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом величины накопленного износа		
7.2.3	Доходный подход		
	прогнозирование валового дохода		
	расчет действительного дохода, исходя из расчетного или фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта;		
	расчет ЧОД и рентного дохода;		
	обоснование выбора оценочной процедуры определения соответствующей ставки капитализации и ее расчет;		
	расчет стоимости объекта оценки путем деления ЧОД или рентного дохода на ставку капитализации.		
8	3) Согласование результатов оценки		
8.1	выбран один из полученных результатов, в отчете приведен мотивированный отказ от использования остальных;		
8.2	использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов/ подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза).		
8.3	использованы математические методы согласования;		
9	Раздел 4 «Заключительная часть отчета»		
9.1	содержит итоговое заключение о величине стоимости объекта.		
9.2	итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в тенге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках.		
9.3	«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.		
9.4	«При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года».		
10	Приложение к Отчету содержит		
10.1	акт осмотра объекта оценки (акт осмотра составляется для материальных объектов), содержащий дату осмотра, адрес объекта оценки, описание основных характеристик оцениваемого объекта, иную информацию, позволяющую полностью идентифицировать объект оценки и его фактическое состояние, подписанный оценщиком, заказчиком оценки и третьими лицами (при их наличии и участии в осмотре). При отказе от подписи, оценщик фиксирует факт в акте осмотра		
10.2	фотографии объекта оценки (только для недвижимого имущества, транспорта, оборудования и других материальных объектов);		
10.3	фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет		
10.4	таблицы расчетов (при их наличии) и/или если не приведены в отчете;		
10.5	таблицы с перечнем активов предприятия и их рыночной стоимостью (при необходимости);		
10.6	документы, подтверждающие исходные данные		
11	В отчете оценщиком указываются сведения в случае, если:		
			Пр.519, изм.Пр.876, при.2, Гл.2, п.6, СПО
			Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.9; Пр.519, изм.Пр.876, при.2 гл.4, п.18, СПО
			Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.10
			Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.11

11.1	заказчиком отказано в доступе к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки;		Тр. 501 изм.Пр.772, глава 2 п.12
11.2	заказчиком отказано в представлении дополнительных сведений, необходимых для осуществления оценки;		
11.3	третьими лицами отказано в письменной или устной форме в представлении информации, необходимой для проведения оценки, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, существенным образом влияющей на достоверность результатов оценки.		

В соответствии со статьей 1 ЗОДа: «8) недостоверный отчет об оценке - письменный документ, составленный с нарушением требований законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, с использованием недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 14 настоящего Закона.»

Оценщик должен принять все зависящие от него меры для выпуска достоверного, обоснованного отчета, который будет соответствовать условиям договора на оценку, стандартам оценки, ЗОДу, Правилам Палаты, если в договоре с заказчиком предусмотрено соответствие требованиям МСО, то оценщик в полном объеме должен выполнить требования МСО.