

## Об утверждении Правил по применению субъектами оценочной деятельности требований к методам оценки предприятия, как имущественного комплекса

### *Утративший силу*

Совместный приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 21 ноября 2002 года N 171 и Министра финансов Республики Казахстан от 2 декабря 2002 года N 597. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 5 декабря 2002 года N 2067. Утратил силу совместным приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 15 мая 2018 года № 748 и Министра финансов Республики Казахстан от 17 мая 2018 года № 531 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования)

**Сноска. Утратил силу совместным приказом Министра юстиции РК от 15.05.2018 № 748 и Министра финансов РК от 17.05.2018 № 531 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

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

1. Утвердить прилагаемые Правила по применению субъектами оценочной деятельности требований к методам оценки предприятия, как имущественного комплекса.

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

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

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

Министр юстиции  
Республики Казахстан

Министр финансов  
Республики Казахстан

Утверждены:  
Совместным Приказом Министра  
юстиции Республики Казахстан,  
Министра финансов Республики  
Казахстан

## **Правила по применению субъектами оценочной деятельности требований к методам оценки предприятия, как имущественного комплекса**

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

### **1. Общие положения**

1. Правила по применению субъектами оценочной деятельности требований к методам оценки предприятия, как имущественного комплекса (далее - Правила), устанавливают основные требования к методам оценки и порядок определения рыночной или иной стоимости предприятия, как имущественного комплекса, с учетом региональных факторов, специфических условий ценообразования, отражения активов и обязательств в учете и отчетности, в соответствии с положениями нормативных правовых актов Республики Казахстан.

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

3. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1) предприятие, как имущественный комплекс, является объектом прав, используемым для осуществления предпринимательской деятельности. При этом предприятие, как имущественный комплекс, признается недвижимостью;

2) в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права на земельный участок, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие его деятельность (фирменное наименование, товарные знаки) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором;

3) активы - имущественные и личные неимущественные блага и права, имеющие стоимостную оценку, и обеспечивающие возможность использовать полезные естественные свойства имущества, а также получать от него выгоды в виде дохода, приращения, плодов, приплода и в иных формах;

4) обязательство - обязанность совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, такое как: передача имущества, выполнение работ, уплата денег и другое (оказание услуг), либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности, имеющей стоимостную оценку;

5) метод оценки - определенная последовательность действий юридического, организационно-технического и финансово-экономического характера, выполняемых для установления рыночной или иной стоимости оцениваемого объекта.

## **2. Методы оценки**

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

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

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

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

3) иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

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

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

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости - определение стоимости воспроизводства или замещения путем обобщения предложений о продаже аналогичных объектов или на основе применения сборников укрупненных сметных нормативов (УСН), укрупненных показателей

восстановительной стоимости (УПВС), укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) и других нормативов, за вычетом износа;

3) метод индексного способа - определение восстановительной стоимости путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки основных фондов и вычитания всех видов износа;

4) иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

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

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

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

3) иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

### **3. Требования к методам оценки**

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

1) идентифицировать цель оценки и вид определяемой стоимости;

2) обеспечить достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта;

3) провести правовой анализ и идентифицировать имущественные права и обременения предприятия;

4) провести финансовый анализ деятельности предприятия, как имущественного комплекса;

5) обосновать выбор методов оценки;

6) применять методы оценки в соответствии с особенностями оцениваемого объекта;

7) при определении стоимости методами затратного подхода необходимо проводить оценку всех видов имущества (имущественных прав), входящих в состав предприятия как имущественного комплекса;

8) обеспечить исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

#### **4. Порядок проведения оценки**

9. Проведение оценки осуществляется в следующем порядке:

1) заключение договора на проведение оценки между оценщиком и заказчиком, являющееся основанием для проведения оценочных работ, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

2) обследование предприятия с выездом на место расположения;

3) сбор, обработка и анализ документации, сведений о состоянии и деятельности предприятия, документов бухгалтерского учета и финансовой отчетности, а также иных материалов, необходимых для проведения оценки имущественного комплекса;

4) проведение правового анализа;

5) проведение финансового анализа;

6) проведение анализа состояния отрасли и конкурентоспособности продукции (работ, услуг);

7) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов;

8) определение итоговой стоимости предприятия, как имущественного комплекса путем согласования величины стоимости предприятия на основе значений, полученных применением разных методов оценки, исходя из своего опыта и профессиональных знаний;

9) оформление и передача заказчику отчета об оценке в полной форме.