# Сравнительная таблица

**к приказу Заместителя Премьер-Министра – Министра финансов Республики Казахстан от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года № \_\_\_\_\_  
 «О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501** **«Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Структур**  **ный элем**  **ент** | **Действующая редакция** | **Предлагаемая редакция** | **Обоснование** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | преамбула | В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Закона Республики Казахстан **от 10 января 2018 года** «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» ПРИКАЗЫВАЮ: | В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» ПРИКАЗЫВАЮ: | Приведение в соответствие с пунктом 5 статьи 25 Закона Республики Казахстан «О правовых актах».  Редакционная правка. |
| Требования к форме и содержанию отчета об оценке | | | | |
| 2. | заголовок Главы 1 | Глава 1. Общие положения | Глава 1. Общие положения | Изменения не вносятся. |
| 3. | пункт 1 | 1. Настоящие требования к форме и содержанию отчета об оценке (далее – требования) разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан **от 10 января 2018 года** «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон) с использованием международных стандартов оценки и устанавливают требования к форме и содержанию отчета об оценке (далее – отчет), информации, используемой в отчете, а также описанию в отчете применяемой методологии и расчетов. | 1. Настоящие требования к форме и содержанию отчета об оценке  (далее – требования) разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон) с использованием международных стандартов оценки и устанавливают требования к форме и содержанию отчета об оценке (далее – отчет), информации, используемой в отчете, а также описанию в отчете применяемой методологии и расчетов. | Приведение в соответствие с пунктом 5 статьи 25 Закона Республики Казахстан «О правовых актах».  Редакционная правка. |
| 4. | пункт 2 | 2. Настоящие требования являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Республики Казахстан. | 2. Настоящие требования являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Республики Казахстан. | Изменения не вносятся. |
| 5. | пункт 3 | 3. 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. | 3. 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. | Изменения не вносятся. |
| 6. | пункт 4 | 4. Для отдельных видов активов применяются дополнительные требования, установленные в стандартах оценки, разработанные и утвержденные уполномоченным органом в области оценочной деятельности, которые указываются в отчетах. | 4. Для отдельных видов активов применяются дополнительные требования, установленные в стандартах оценки, разработанные и утвержденные уполномоченным органом в области оценочной деятельности, которые указываются в отчетах. | Изменения не вносятся. |
| 7. | заголовок Главы 2 | Глава 2. Требования к содержанию отчета об оценке | Глава 2. Требования к содержанию отчета об оценке | Изменения не вносятся. |
| 8. | пункт 5 | 5. Отчет содержит следующие разделы и части:  титульный лист;  содержание отчета;  Раздел 1. «Общие сведения об отчете»;  Раздел 2. «Общая информация и описание объекта оценки»;  Раздел 3. «Расчетная часть отчета»;  Раздел 4. «Заключительная часть»;  приложения. | 5. Отчет содержит следующие **обязательные** разделы и части:  титульный лист;  содержание отчета;  Раздел 1. «Общие сведения об отчете»;  Раздел 2. «Общая информация и описание объекта оценки»;  Раздел 3. «Расчетная часть отчета»;  Раздел 4. «Заключительная часть»;  приложения. | Редакционная правка. |
| 9. | пункт 6 | 6. Титульный лист содержит:  1) наименование отчета;  2) номер отчета;  3) дату составления отчета;  4) наименование и местонахождение объекта;  5) дату оценки;  6) цель оценки;  7) вид определяемой стоимости;  8) полное наименование или фамилию, имя, отчество (при его наличии) заказчика, его фактическое местонахождение или юридический адрес, **банковские реквизиты**;  9) фамилию, имя, отчество (при его наличии) оценщика, наименование палаты оценщиков, членом которой он является, **и наименование юридического лица (в случае заключения оценщиком трудового договора с юридическим лицом);**  10) фамилию, имя, отчество (при его наличии) **и подпись** руководителя юридического лица (**в случае** заключения оценщиком трудового договора с юридическим лицом). | 6. Титульный лист содержит:  1) наименование отчета;  2) номер отчета;  3) дату составления отчета;  4) наименование и местонахождение объекта;  5) дату оценки;  6) цель оценки;  **7) назначение оценки;**  8) вид определяемой стоимости;  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**;  10) фамилию, имя, отчество (при его наличии) оценщика, наименование палаты оценщиков, членом которой он является;  11) фамилию, имя, отчество (при его наличии) руководителя **и наименование** юридического лица (**при** заключении оценщиком трудового договора с юридическим лицом). | В целях улучшения практики титульный лист отчета об оценке должен содержать основные существенные данные о заказчике. Банковские реквизиты не относятся к признакам по идентификации заказчика или объекта оценки. На практике, банковские реквизиты заказчиками-физическими лицами не представляются (бывают и юридические лица не имеют счета в банках). Достаточно, указание основных идентификационных данных физического или юридического лица, а именно: полное наименование или фамилию, имя, отчество (при его наличии) заказчика, его фактическое местонахождение или юридический адрес, ИИН/БИН. Эти реквизиты являются публичными. Все остальные реквизиты – дополнительные, не влияющие на публичную идентификацию.  Информация о трудовых отношениях уже содержится в подпункте 11) пункта 6 и подпункте 3) пункта 8 Требований. |
| 10. | пункт 7 | 7. Содержание отчета отражает включенные в его состав разделы (подразделы) с указанием страниц. | 7. Содержание отчета отражает включенные в его состав разделы (подразделы) с указанием страниц. | Изменения не вносятся. |
| 11. | пункт 8 | 8. Раздел 1 «Общие сведения об отчете» содержит:  1) основание для проведения оценки: номер и дата заключения договора об оценке;  2) задание на оценку с указанием наименования оцениваемого объекта, собственника объекта, местонахождение объекта, оцениваемые права, вид оценки, идентификацию оцениваемого имущества, **определение базы** и вида устанавливаемой 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, бизнес-идентификационный номер, банковские реквизиты, юридический адрес);  4) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;  5) перечень документов, использованных при проведении оценки:  законодательство в области оценочной деятельности, перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;  6) основные термины и определения, применяемые в отчете. | 8. Раздел 1 «Общие сведения об отчете» содержит:  1) основание для проведения оценки: номер и дата заключения договора об оценке;  2) задание на оценку с указанием наименования оцениваемого объекта, собственника объекта, местонахождение объекта, оцениваемые права, вид оценки, идентификацию оцениваемого имущества и вида устанавливаемой 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, банковские реквизиты, юридический адрес);  4) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;  5) перечень документов, использованных при проведении оценки:  законодательство в области оценочной деятельности, перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;  6) основные термины и определения, применяемые в отчете. | Наличие вида устанавливаемой стоимости уже содержит полный смысл процесса определяемой стоимости (оценки) и включения в него всего научного понятийного аппарата.  Приведение в соответствие с международной практикой оценки и пунктами 10.1 и 10.2 Международных стандартов оценки (МСО).  Редакционная правка. |
| 12. | пункт 9 | 9. Раздел 2 «Общая информация и описание объекта оценки» содержит:  1) дату осмотра объекта оценки (для материальных объектов);  **2) общую характеристику и состояние объекта оценки;**  **3) состав объекта оценки**;  4) назначение и текущее использование объекта оценки;  5) описание местоположения объекта оценки;  **6) описание основных характеристик оцениваемого объекта.**  **При оценке предприятий и крупных объектов недвижимости для целей кредитования дополнительно указываются:**  1) обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;  **2) обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества;**  **3) отраслевой обзор (составляется в случае, если оценивается недвижимость, входящая в состав комплекса имущества, на основе которого организовано производство определенных товаров (услуг).** | 9. Раздел 2 «Общая информация и описание объекта оценки» содержит:  1) дату осмотра объекта оценки (для материальных объектов);  **2) состав, основные характеристики и состояние объекта оценки;**  3) назначение и текущее использование объекта оценки;  4) описание местоположения объекта оценки **(для материальных объектов)**;  **В целях оценки бизнеса, долей участия в бизнесе, дополнительно указываются:**  **1)** обзор общеэкономической ситуации **в стране** и социально-экономической ситуации **в регионе;**  **2)** отраслевой **анализ (анализ рынка).** | Объединение подпунктов, в связи с содержанием одного общего смысла об объекте оценки и исключения дублирования информации. |
| 13. | пункт 10 | 10. Раздел 3 «Расчетная часть отчета» содержит:  1) методологию оценки;  **2) краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете;**  **3)** описание процесса оценки **с применением выбранных подходов/методов;**  **4)** расчеты, выполненные выбранными подходами/методами;  **5)** раздел «Согласование результатов оценки».  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;  использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза). | 10. Раздел 3 «Расчетная часть отчета» содержит:  1) методологию оценки **и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете;**  2) описание процесса оценки **и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов;**  3) раздел «Согласование результатов оценки».  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). | Объединение подпунктов, в связи с содержанием одного общего смысла об одном процессе (процессе (процедуре) оценки) и исключения дублирования информации, а также для правильного восприятия информации и удобства для потребителей услуг по оценке. |
| 14. | пункт 11 | 11. 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. | 11. 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, **за исключением отчетов об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которых до даты совершения сделки с указанным объектом оценки прошло не более одного года.** | В соответствии с пунктом 2 статьи 74 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» судебный исполнитель после наложения ареста и проведения оценки имущества и до реализации имущества одновременно с ознакомлением с отчетом об оценке предоставляет должнику по его письменному обращению право самостоятельной реализации арестованного имущества в срок не более одного месяца по стоимости не ниже семидесяти пяти процентов от его оценочной стоимости, указанной в отчете об оценке, с даты составления которого прошло не более одного года. |
| 15. | пункт 12 | 12. Приложения к отчету содержат:  1) акт осмотра объекта оценки, содержащий дату осмотра **(акт осмотра составляется для материальных объектов),** 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 (**в случае** их наличия и участия в осмотре). **В случае** отказа от подписи, оценщик фиксирует факт в акте осмотра;  2) фотографии объекта оценки (только для недвижимого имущества, транспорта, оборудования и **другого материального имущества**);  3) фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет;  4) таблицы расчетов (при **его** наличии);  5) таблицы с перечнем активов предприятия и их рыночной стоимостью (при необходимости);  6) документы, подтверждающие исходные данные (**при необходимости**). | 12. 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;  2) фотографии объекта оценки (только для недвижимого имущества, транспорта, оборудования и **других материальных объектов**);  3) фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет;  4) таблицы расчетов (при **их** наличии) **и/или если не приведены в отчете**;  5) таблицы с перечнем активов предприятия и их рыночной стоимостью (при необходимости);  6) документы, подтверждающие исходные данные **(при необходимости);**  **7) другие документы, используемые оценщиком (при наличии).** | Редакционная правка. |
| 16. | пункт 13 | 13. В отчете оценщиком указываются сведения **в случае**, 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 представлении информации в письменной или устной форме, необходимой для проведения оценки, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, существенным образом влияющей на достоверность результатов оценки. | 13. В отчете оценщиком указываются сведения ~~в случае~~, 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 представлении информации в письменной или устной форме, необходимой для проведения оценки, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, существенным образом влияющей на достоверность результатов оценки. | Изменения не вносятся. |
| 17. | заголовок Главы 3 | Глава 3. Требования к форме отчета об оценке | Глава 3. Требования к форме отчета об оценке | Изменения не вносятся. |
| 18. | пункт 14 | 14. Отчет об оценке пронумеровывается, прошнуровывается, подписывается оценщиком и скрепляется его печатью (при наличии), а **в случае** заключения оценщиком трудового договора с юридическим лицом отчет об оценке утверждается руководителем юридического лица. **Все листы отчета парафируются оценщиком, составившим отчет. Парафирование производится личной подписью.** | 14. 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. | Министерство финансов Республики Казахстан совместно с палатами оценщиков проводит работу по постепенному переходу на цифровой формат услуг по оценке с целью подготовки и адаптации оценщиков к новым формам развития. Также Министерство в целях реализации Указа Президента от 13 апреля 2022 года «О мерах по дебюрократизации деятельности государственного аппарата» проводит работу об исключении из текстов подзаконных актов Министерства нормы, относящиеся к бюрократическим элементам в целях повышения качества услуг и перехода услуг по оценке к цифровым возможностям. |
| 19. | пункт 15 | **15. отсутствует** | **15. В отчетах об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, находящихся в депозитарии финансовой отчетности, отражаются изменения и дополнения по условиям договора о проведении оценки и законодательства Республики Казахстан в области оценочной деятельности с обоснованием.** | В целях обеспечения прозрачности отчетов об оценке находящихся в информационной системе депозитария финансовой отчетности и у заказчика на бумажном носителе. |