Информационно-аналитический журнал

Оценщик Казахстана

№1(1), 2021

Qazaqstan baǵalaýshysy

Абильхан Кастеев. «Турксиб», 1969 год.

Читайте в номере

Оценочная деятельность в Казахстане: вехи становления

К вопросу оценочной деятельности за рубежом

Справедливая оценка или удовлетвориться подачкой

ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР ДОСТАСТЫҒЫ
ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН ҰЙЫМ
БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫ

СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

ВНЕСЕНА В РЕЕСТР САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН – 01 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА.

Содружество Оценщиков Казахстана

это профессиональная организация оценщиков,
нацеленная на консолидацию оценщиков Казахстана
и защиты профессиональных интересов!

Направление деятельности Содружества:

- ✓ консультирование по вопросам осуществления оценочной деятельности
- ✓ организация и проведение образовательных мероприятий
- ✓ рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб членов Содружества, потребителей услуг в области оценочной деятельности
- ✓ проведение квалификационных экзаменов
- ✓ экспертиза отчетов об оценке
- ✓ защита и представительство интересов членов Содружества
- ✓ проведение социологических исследований
- ✓ участие в работе по совершенствованию законодательства
- ✓ осуществление контроля качества
- ✓ мероприятия по укреплению профессиональной дисциплины
- ✓ партнерство и сотрудничество

Необходимые документы для вступления в члены Содружества:

- ✓ заявление;
- ✓ копия документа, удостоверяющего личность;
- ✓ копия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;
- ✓ справка об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- ✓ документы, подтверждающие перемену фамилии в случае несовпадения фамилии в документах и документах, удостоверяющих личность.
- ✓ трудовая книжка (с первой и до последней страницы, где имеется запись) или копию трудового договора с оценщиком – юридическим лицом, заверенную уполномоченным лицом по месту работы.
- ✓ не менее двух рекомендательных писем от членов Правления или от Исполнительного органа Содружества;
- ✓ документ, подтверждающий об отсутствии на него жалоб и замечаний по профессиональной деятельности по вопросам предоставления комментариев в отношении другого оценщика (о его результатах деятельности в том числе) (заявление);
- ✓ иные документы, установленные Правлением Содружества.

Мы готовим:
✓ оценщиков
✓ экспертов

Мы оказываем содействие в организации практики и дуального обучения

Мы готовы к новым начинаниям и развитию

Мы участвуем в формировании профессионального законодательства

**Объединиться и содействовать развитию нашей профессии -
Наша с Вами совместная задача!**

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
АЛМАТЫ ҚАЛАСЫ
НАУРЫЗБАЙ БАТЫР КӨШЕСІ, 108

WWW.ESTIMATION.KZ
PALATA2020@BK.RU
+7 708 971 16 30
+7 707 713 71 72

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
ГОРОД АЛМАТЫ
УЛИЦА НАУРЫЗБАЙ БАТЫРА, 108

ҚАЗАҚСТАН
ТӘУЕЛСІЗДІГІНЕ
30 ЖЫЛ

Оценщик Казахстана
www.estimation.kz

Всегда на сайте

- *О содружестве*
- *Раскрытие*
- *Реестр*
- *Развитие*
- *Экспертиза*
- *Вступление*
- *Библиотека*
- *Контроль*

Информационно-аналитический журнал
Оценщик Казахстана
№1(1), 2021

Журнал зарегистрирован Комитетом информации Министерства информации и общественного развития Республики Казахстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О постановке на учет периодического печатного издания, информационного агентства и сетевого издания
№ KZ52VPY00033625 от 19.03.2021
г. Нур-Султан.

Язык издания: русский

Периодичность выпуска: 1 раз в квартал

Учредитель:
Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана»

Редакционная коллегия:
Омарбеков А. (председатель),
Баишев Б.,
Байтокаев К.,
Байтоков М.,
Есетов С.,
Жуйриков К.,
Истаев Е.,
Копбергенова Г.,
Погорелова Л.,
Радченко О.,
Садвакасова А.

Главный редактор: Байтоков М.
Шеф-редактор: Аманбаев М.
Дизайн и верстка: Раймкулова Н.
Корректор: Булькеева А.

Адрес издателя:
г. Алматы, улица Наурызбай батыра, 108,
palata2020@bk.ru
www.estimation.kz

Отпечатано в типографии ТОО «Print House Gerona».
г. Алматы, ул. Помяловского, 29 А/1
Дата выхода из печати:
Май, 2021
Тираж: до 1000 экземпляров

Все права защищены. Перепечатка возможна только с письменного разрешения редакции.
За содержание рекламы ответственность несет рекламодатель.
В журнале использованы материалы всемирной сети Интернет.
Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов.
PR – публикуется на правах рекламы.

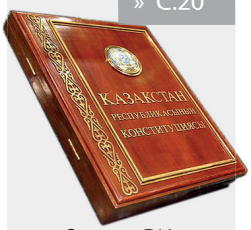
содержание №1(1), 2021

Оценщик Казахстана

Учитывая важность профессии оценщика, в 1997 году утверждаются квалификационные требования к оценщику, тем самым, придавая особый статус данной профессии

» С.5

» С.20



Закон РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»

Законодательство страны в соответствии с развитием системы рыночных отношений предъявляет новые требования к формированию новых понятий и определений

» С.28

«Слышащее государство» – это, по сути, концепция строительства «Справедливого государства». Недостаточно просто слышать и видеть проблемы граждан, главное – правильно и объективно реагировать на них

» С.15

Приветствие

3 Приветственное слово Председателя Правления ПО «СРО «Содружество Оценщиков Казахстана» Омарбекова А.

4 Приветственное слово Главного редактора Байтокова М.

Оценочная деятельность

5 ОМАРБЕКОВ А. Оценочная деятельность в Казахстане: вехи становления

Мировая практика

11 К вопросу оценочной деятельности за рубежом

Профессиональное мнение

15 БЕРДЫШЕВ В. Справедливая оценка или удовлетвориться подачкой

Законодательство

20 Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»

Профессиональное мнение

28 АМАНБАЕВ М. К вопросу реализации профессиональной деятельности оценщика

Практика оценки

31 ЖУЙРИКОВ К., САРЖАНОВ Т., МУСАЕВА Г. Основные и вспомогательные принципы оценки стоимости бизнеса

Аналитика

42 АГЛИУЛИНА Р. Саморегулирование оценочной деятельности: краткий обзор

Законодательство

44 Типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков

Приветственное слово Председателя Правления ПО «СРО «Содружество Оценщиков Казахстана»

Дорогие друзья и коллеги!

Содружество Оценщиков Казахстана в целях оказания оценщикам информационной поддержки и методического обеспечения, содействия в развитии их профессиональных интересов, представляет общественности первое в истории республики специализированное издание в области оценки – Информационно-аналитический журнал «Оценщик Казахстана» - как площадку для обсуждения профессиональных вопросов.

В условиях, проводимых в нашей стране реформ, с целью повышения эффективности государственного регулирования экономики, развития социально-экономических процессов и предпринимательства, принимается комплекс мер, направленных на самостоятельное регулирование физическими и юридическими лицами осуществляемой ими предпринимательской и профессиональной деятельности, основанной на добровольном или обязательном членстве в саморегулируемой организации (СРО).

Введенное в 2018 году саморегулирование в области оценочной деятельности стало новым этапом развития саморегулирования в Казахстане.

Оценочная деятельность, являясь одним из динамично развивающихся отраслей экономики, оказывающая непосредственное влияние на рыночную систему, безусловно, заслуживает особого внимания в системе предпринимательской и профессиональной деятельности.

Услуги по оценке в настоящее время признаются одной из востребованных и необходимых видов профессиональных услуг. В связи с развитием экономики и преобразованием общественных отношений в Казахстане, переходом к новым форматам сотрудничества, развитием финансового рынка и индустриальной политики профессиональные услуги оценщиков все больше требуют совершенствования и формирования квалифицированного сообщества профессионалов-оценщиков.

Настоящее издание зарегистрировано в год 30-летия независимости Казахстана, в Комитете информации Министерства информации и общественного развития Республики Казахстан.

Журнал направлен на рассмотрение проблем оценочной отрасли, института саморегулирования, вопросов методического обеспечения оценки, обобщения судебной практики, повышения квалификации оценщиков, вопросов страхования профессиональной деятельности, международного опыта, практики оценки, публикации уполномоченного органа в области оценочной деятельности, актуальных вопросов по реализации государственной политики в области оценки и многое другое.

Мы надеемся, что данное издание будет полезно не только оценщикам, но и потребителям услуг по оценке и всем, кто интересуется вопросами оценки.

С уважением,
Председатель Правления
ПО «СРО «Содружество Оценщиков Казахстана»
Омарбеков А.

Слово главного редактора

Уважаемые коллеги и партнеры, дорогие первые читатели!

Вашему вниманию предлагается новое периодическое издание – ежеквартальный информационно-аналитический журнал «Оценщик Казахстана». Его появление – веление времени. Ведь оценочная деятельность в Казахстане как отрасль завоевала свою нишу, и профессиональные оценщики сегодня востребованы во всех сферах нашей с вами жизни и деятельности.

Наш журнал призван поднять профессию оценщика на новый качественный уровень - такой, как, например, у профессии банкира, экономиста, или риск-менеджера, чтобы выпускники школ и колледжей с уверенностью и гордостью могли говорить, что они хотели бы стать специалистами-оценщиками.

Престиж той или иной профессии в современных условиях зависит не только от востребованности и зарплаты, но и от того, насколько профессионально и качественно оказываются услуги. А для этого нужны знания и опыт - как предметные, так и сопряженные с ней. Поэтому на страницах журнала будут публиковаться различные статьи и обзорные материалы, которые, на наш взгляд, помогут обогатить знания наших оценщиков и экспертов. С этой целью мы будем уделять особое внимание практике оценочного бизнеса, международному опыту в оценочной деятельности, современным методам и инструментам оценки.

Помимо регулярного выпуска журнала «Оценщик Казахстана» редакционный совет предложит своим читателям актуальные новости и анонсы мероприятий в экономической и финансово-банковской сферах, на рынке недвижимости, в законодательной области, в части, касающейся оценочной деятельности.

Формат подачи материалов в журнале будет различный, но главное, он будет «читабельным», не перегруженным излишней детализацией. Надеемся, что каждый читатель найдет свой материал в предметных рубриках. Неизменным будет оформление первой обложки, на которой мы будем размещать репродукции картин известных казахстанских мастеров изобразительного искусства. В ваших руках первый номер журнала, на его обложку редакционный совет решил вынести картину классика казахстанского изобразительного искусства Абылхана Кастеева «Туркси6». Это символ начала чего-то нового, как и начало пути журнала «Оценщик Казахстана».

Приглашаю всех заинтересованных читателей и авторов к творческому сотрудничеству и желаю всем нам доброго пути в познании и развитии этой интересной профессии – профессии «Оценщик»!

С уважением,
главный редактор журнала
«Оценщик Казахстана»
Марат Байтоков

Оценочная деятельность в Казахстане: вехи становления

ОМАРБЕКОВ А.

Председатель Правления Палаты оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана», г. Алматы

1995 год является началом введения института оценки в Казахстане, началом функционирования деятельности областных (городских) управлений по оценке и регистрации недвижимости *(Постановление Кабинета министров Республики Казахстан от 10 января 1995 года №30 «Об оценке и регистрации»)*.

На основании указанного постановления, областные (городские) управления осуществляли государственную оценку и регистрацию недвижимости на территории области (города) посредством реализации функции по оценке и регистрации готовых или незавершенных строительств жилых зданий либо их части; оценке и регистрации объектов социальной инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства; оценке и регистрации промышленных объектов; оценке и регистрации иных объектов недвижимости и др., с целью определения количества, объективной стоимости, а также выявления прав собственности юридических и физических лиц в отношении недвижимости для налогообложения, ипотечного кредитования, страхования недвижимости, купли-продажи и других целей.

В связи с увеличением объектов недвижимости и развитием строительства в 1997 году создается Агентство по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции Республики Казахстан, где одной из задач его деятельности являлась оценка недвижимого имущества. Впоследствии, управления по оценке и регистрации недвижимости были преобразованы в государственные предприятия «Центр по недвижимости Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции Республики Казахстан».

Учитывая важность профессии оценщика, в 1997 году утверждаются квалификационные требования к оценщику, тем самым, придавая особый статус данной профессии *(приказ Министра труда и социальной защиты Республики Казахстан от 7 августа 1997 года №130)*.

С развитием рыночных отношений и новых преобразований в жизни страны оценочная деятельность в Казахстане получила свое право на законодательное закрепление, 30 ноября 2000 года был принят Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».

Закон был направлен на регулирование общественных отношений при осуществлении оценочной деятельности по установлению рыночной или иной стоимости в отношении объектов гражданских прав.

Согласно Закону, оценщиками признавались физические или юридические лица, имеющие ли-цензию на осуществление оце-

С развитием рыночных отношений и новых преобразований в жизни страны оценочная деятельность в Казахстане получила свое право на законодательное закрепление, 30 ноября 2000 года был принят Закон Республики Казахстан «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН».

ночной деятельности и обязательно являющимися членами одной из палат оценщиков.

Деятельность по оценке (на право занятия деятельностью по оценке) в соответствии с принятым законом подлежало лицензированию. Выдача лицензии осуществлялась Комитетом регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан.

Изначально лицензия на право осуществления деятельности по оценке имущества выдавалась по следующим специализациям:

- оценка недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов);
- оценка движимого имущества (за исключением денег и ценных бумаг);
- оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов;
- оценка предприятия как имущественного комплекса.

ЛИЦЕНЗИЯ на право осуществления деятельности по оценке имущества:
- ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (за исключением предприятий как имущественных комплексов) - оценка движимого имущества (за исключением денег и ценных бумаг) - оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов – оценка предприятия как имущественного комплекса (2001)

ОЦЕНЩИК - физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности и ОБЯЗАТЕЛЬНО ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ЧЛЕНОМ ОДНОЙ ИЗ ПАЛАТ ОЦЕНЩИКОВ (2000)

Лицензия выдавалась без ограничения срока действия и распространялась на всей территории Республики Казахстан.

Лицензия, предоставляющая право осуществлять деятельность по всем специализациям оценки имущества, являлась генеральной.

Порядок лицензирования устанавливался Постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 ноября 2001 года № 1389 «Вопросы лицензирования деятельности по оценке имущества».

Впоследствии, в целях совершенствования порядка лицензирования деятельности по оценке имущества, вносятся изменения в порядок лицензирования *(Постановление Правительства Республики Казахстан от 9 августа 2005 года № 821 «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 2 ноября 2001 года N 1389»)*:

Лицензия на право осуществления деятельности по оценке имущества выдается с приложением.

В приложении к лицензии указываются виды имущества, оценку которых вправе осуществлять Лицензиат, а именно:

1) оценка имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов) и/или,

2) оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов.

При этом, на основании лицензии, в приложении к которой указано «оценка имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов)», осуществляется оценка недвижимого имущества (за исключением предприятия как имущественного комплекса), оценка движимого имущества (за исключением денег и ценных бумаг).

На основании лицензии, в приложении к которой указано «оценка интеллектуальной собственно-

сти, стоимости нематериальных активов» осуществляется оценка объектов права интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов.

На основании лицензии, в приложении к которой указаны виды имущества согласно пунктам 1 и 2, осуществляются оценка недвижимого имущества, оценка движимого имущества, оценка ценных бумаг, паев, долей (вкладов) в уставных капиталах юридических лиц, оценка объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, а также оценка предприятия как имущественного комплекса.

В 2007 году в целях реализации Закона Республики Казахстан от 11 января 2007 года «О лицензировании» Правительство Республики Казахстан утверждает Правила лицензирования деятельности по оценке имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов) и оценке интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов; квалификационные требования к деятельности по оценке имущества (за исключением объектов интел¬лектуальной собственности, стоимости нематериальных активов); квалификационные требования к деятельности по оценке интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов *(Постановление Правительства Республики Казахстан от 25 мая 2007 года № 419 «Вопросы лицензирования и квалификационных требований к деятельности по оценке имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов) и оценке интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов»)*.

И в 2010 году в основной закон об оценочной деятельности, вводятся изменения и дополнения по вопросам совершенствования инструментов и механизмов регулирования института оценки: правовое регулирование деятельности оценщика, деятельность палат оценщиков и др.

Также Министерством юстиции Республики Казахстан принимаются стандарты оценки по соответствующим специализациям: оценка стоимости движимого имущества, оценка стоимости недвижимого имущества и др.

Оценочное сообщество положительно восприняло то обстоятельство, что вопросы развития оценочной деятельности были отражены в Концепции правовой политики Республики Казахстан на 2010-2020 годы.

Проводимые реформы в стране дали новый импульс в развитии профессии, перевод на саморегулирование путем делегирования функций регулирования профессиональным объединениям.

ЛИЦЕНЗИЯ НА ПРАВО ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА: - оценка имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов) - оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов (2005)

В 2017 году оценочное сообщество под эгидой Палаты оценщиков «Алматинская Городская Палата Оценщиков» отметило 20-летие профессии Оценщика в Казахстане. Были проведены следующие мероприятия: Первый Национальный Конгресс Оценщиков Казахстана,

Информационно-аналитический журнал Оценщик Казахстана №1(1), 2021

В 2017 году оценочное сообщество под эгидой ПАЛАТЫ ОЦЕНЩИКОВ «АЛМАТИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ» отметило 20-ЛЕТИЕ профессии Оценщика в Казахстане.

Международная научно-практическая конференция «Многогранность оценки бизнеса: «Роль оценщиков в установлении объективной стоимости и проблемы ее реализации» (на базе Almaty Management University (AlmaU), Международная конференция «Перспективы развития оценочной деятельности в рамках ЕАЭС: молодежный взгляд» (на базе АО «Университет NARXOZ»), телемосты с участием представителей международного оценочного сообщества: Пол Бидансет (Paul Bidanset), Австралия, Артёменков А.И., Россия-Израиль, Лопатников А.Н. (Россия).

В Конгрессе приняли участие как непосредственно оценщики, так и представители учебных заведений, государственных органов, банковского сектора, кредитных учреждений, профессиональных общественных объединений и гости из России, Белоруссии, Кыргызской Республики и Таджикистана.

На Конгрессе была презентована «Настольная Книга Оценщика. Серия 1. Сборник нормативных правовых актов в области оценочной деятельности». Настольной книгой были награждены отличившиеся оценщики.

Оценочная деятельность стала первой ласточкой в профессиональной сфере по переходу на саморегулирование в 2018 году, после принятия Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» 10 января 2018 года и столкнулась с немалыми «проблемами» по реализации новых инструментов и механизмов, закрепленных в законе.

Переход на саморегулирование был осуществлен в соответствии с курсом развития страны - «Стратегии «Казахстан-2050: Переход бизнеса на самостоятельное развитие через профессиональные институты и управление качеством своих товаров, работ и услуг.

Несомненно, система рыночной экономики не может существовать без института оценки, оценочная деятельность, как и определено в государственных программных документах требует постоянного развития, способствующего укреплению других институтов экономики. А это обуславливает необходимость законодательного определения роли и места государства и профессионального сообщества в вопросах регулирования оценочной деятельности.

Оценка, будучи важным звеном механизмов рыночной экономики, является потребностью в процессе кредитных отношений, налогообложения, гражданского оборота, судебных разбирательствах, в инвестиционных проектах, в вопросах приватизации, страховании и т.д.

Новеллы законодательства направлены на ограничение государственного вмешательства в профессиональную деятельность оценщиков и развитию саморегулирования в целом, защиту прав потребителей, прав и законных интересов оценщиков, повышению конкурентоспособности субъектов оценочной деятельности, повышению качества оценки и приведению оценочной деятельности в соответствие с международными стандартами.

В сравнении с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 30 ноября 2000 года новый Закон от 10 января 2018 года закрепляет следующее определение оценочной деятельности – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату.

Субъектами оценочной деятельности признаются оценщики и юридические лица, с которыми оценщики заключили трудовой договор.

При этом оценщик определяется как физическое лицо, осуществляющее профессиональную

деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.

Оценщики – физические лица, имеющие лицензии на право осуществления оценочной деятельности, свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» получившие в палате оценщиков без прохождения квалификационного экзамена, согласно Закону от 2018 года, а кандидаты, претендующие на получение свидетельств о присвоении квалификаций «оценщик», сдают квалификационный экзамен в палатах оценщиков.

В соответствии с Правилами проведения квалификационного экзамена для подтверждения квалификаций кандидатов в оценщики, эксперты, утв. приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 517, действуют следующие специализации:

- оценка недвижимого имущества;
- оценка движимого имущества;
- оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе.

Рассматривая указанные определения, мы видим, что оценочная деятельность из предпринимательской деятельности преобразовалась в профессиональную. Но вместе с тем, закон не ограничивает оценщиков заниматься иной деятельностью, что является дополнительным преимуществом.

Определив оценочную деятельность как профессиональную, государство, дает возможность, как бизнес-сообществу, так и квалифицированным оценщикам сформировать профессиональное сообщество, учитывая международную практику с учетом национальных интересов.

Но вместе с тем необходимо отметить, что с учетом правоприменительной практики и анализа Закона 2018 года, необходимость включения юридического лица в качестве субъекта оценочной деятельности (признанием юридического лица оценщиком) является актуальным вопросом и закономерностью, в целях упорядочения и укрупнения субъектов профессиональной деятельности в профессиональную коммерческую структуру (оценочную компанию).

Новеллой законодателя является и введение принципов независимости, законности, достоверности и конфиденциальности.

Введен новый институт в области оценочной деятельности – экспертиза отчета об оценке, закрепивший его статус непосредственно в законе.

Экспертиза отчета об оценке – это исследование, проводимое экспертным советом палат оценщиков в целях проверки отчетов об оценке на соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и стандартов палаты оценщиков, в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Государству, осуществляя перевод оценочной деятельности на саморегулирование, необходимо исключение ограничивающих требований по регулированию деятельности оценщиков палатами оценщиков, а именно разработка и утверждение стандартов, правил и других внутренних документов палаты оценщиков, регламентирующих деятельность оценщика и процесс оценки, с целью самостоятельного регулирования профессиональным сообществом своей деятельности, осуществлении контроля за их соблюдением, а также обеспечении имущественной ответственности субъектов саморегулирования.

В Казахстане в Реестре саморегулируемых организаций Министерства финансов Республики Казахстан зарегистрированы 4 палаты оценщиков: ПО «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (2018), ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков» (2018), ПО «Палата профессиональных независимых оценщиков» (2018), ПО «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана» (2020).

Палаты оценщиков, благодаря тесному взаимодействию с Министерством финансов Республики Казахстан, являющемуся уполно-

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату (2018)

2017 год – 20-летие ПРОФЕССИИ ОЦЕНЩИКА в Казахстане

Информационно-аналитический журнал
Оценщик Казахстана
№1(1), 2021

25 лет – ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КАЗАХСТАНЕ (1995 - 2020)

моченным органом в области оценочной деятельности и Министерством национальной экономики Республики Казахстан (уполномоченный орган в области саморегулирования), последовательно проводят работу по совершенствованию законодательства в области оценочной деятельности, в разработке мер по реализации законов и нормативных актов, оказывая информационное и методическое содействие в профессиональных вопросах, а также по вопросам международного развития и укрепления профессионального имиджа оценщика.

Начиная с середины 2020 года, Содружество Оценщиков Казахстана, как и другие палаты оценщиков, совместно с Министерством финансов Республики Казахстан начал подготовительные мероприятия по проведению анализа регуляторного воздействия (АРВ) по Закону Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (2018).

На пути вхождения Казахстана в мировое пространство и стремлением войти в 50 наиболее развитых государств мира, казахстанское сообщество профессиональных оценщиков верно направляется по пути профессионального развития, когда деятельность оценщиков будет

Введенное САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ дало начало повышению объединения (укрупнения) профессии, ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, разработке регламентирующих стандартов и правил деятельности, открытости и прозрачности профессии

Необходимо ВКЛЮЧЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА В КАЧЕСТВЕ СУБЪЕКТА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (признанием юридического лица оценщиком)

регулироваться непосредственно профессиональными организациями, которые будут оказывать содействие повышению их квалификационного уровня.

Введенное саморегулирование в области оценочной деятельности дало начало повышению объединения (укрупнения) профессии, индивидуальной ответственности за результаты профессиональной деятельности, разработке регламентирующих стандартов и правил деятельности, открытости и прозрачности профессии, самостоятельного урегулирования возникающих споров и проблем.

Учитывая специфичность оценочной деятельности, играющую особую роль в инвестиционных проектах и в развитии субъектов предпринимательства, а также, являясь динамично развивающейся профессией, безусловно, профессиональное сообщество оценщиков нашей страны приложит усилия по реализации поставленных задач перед правительством и окажет профессиональную поддержку предпринимательству

Оценочная деятельность Казахстана более чем за 20 лет своего развития, ощутила проводимые положительные преобразования в отрасли и готова на дальнейшее усовершенствование с учетом предложений рынка, общественности и рекомендаций профессиональных оценщиков и профессиональных сообществ

В 2020 году молодой и одной из важнейших отраслей экономики – оценочной деятельности, исполнилось 25 лет с момента ее возрождения. За это время институт оценки в Казахстане доказал свое право на особое место в системе рыночных отношений и в общественно-экономической жизни страны в процессе стабилизации социально-экономических процессов в Казахстане.

К вопросу оценочной деятельности за рубежом

Регулирование деятельности оценщиков в Великобритании

Государственного регулирования деятельности профессиональных оценщиков в Великобритании не существует. Любой человек, в принципе, может заняться бизнесом в качестве оценщика и взяться за оценку недвижимости. Это дает возможность самим оценщикам рекламировать свои услуги с позиций своей репутации как людей компетентных и приверженных профессиональным правилам поведения. Это достигается через профессиональные организации, среди которых лидирующие позиции занимает Королевское общество сертифицированных специалистов по недвижимости. Членство в подобных обществах достигается через сдачу экзаменов и после определенного периода практической работы под наблюдением опытного специалиста. Серьезным доверием на рынке недвижимости пользуются и принимаются в качестве истинных лишь те оценочные документы, которые подписаны квалифицированным оценщиком, являющимся членом соответствующего профессионального объединения.

Поскольку государство в Великобритании не аттестует и не лицензирует оценщиков, оно и не устанавливает стандартов оценки. Тем не менее оценочные стандарты используются в стране с 1970-х гг. Но выработаны эти стандарты профессиональными негосударственными объединениями, а не правительством.

Стандарты оценивания впервые были сформулированы достаточно недавно - в 1970-е гг., когда британский рынок недвижимости переживал бум, приведший к быстрому росту цен на недвижимость, за которым последовал резкий спад. Вопрос о качестве оценок был поднят теми, кто приобрел недвижимость в собственность или взял ее в аренду, основываясь на оценках, сделанных в период бума, а затем оказался перед фактом, что стоимость их собственности упала до более низких значений. В 1971 г. Королевское общество сертифицированных специалистов по недвижимости сформировало Комитет по стандартам оценки имущества и опубликовало краткое руководство по оценке объектов собственности. За этим последовал выпуск в 1976 г. «Красной книги» в которую в 1981 и 1990 гг. вносились поправки и добавления. В 1980 г. была опубликована «Белая книга», охватившая вопросы, не затронутые в «Красной книге». В 1996 г. обе книги были скомпонованы воедино, образовав единое «Руководство по оценкам», которое постоянно продолжает совершенствоваться. Руководство содержит целый ряд практических положений, обязательных для оценщиков, оперирующих каждый в своей области, например занимающихся оценкой земель, содержащих полезные ископаемые, или пенсионных фондов, или финансовых отделов компаний.

Важное место в методологии оценивания занимает понятие базисов оценки. Анализируя известные стандарты оценивания, укажем следующие два главных базиса оценивания:

основным и наиболее часто используемым базисом оценивания является рыночная стоимость;

в случае отклонения условий сделки от характеристик, отмеченных в определении рыночной стоимости, применяется иная-нерыночная оценка.

В более развернутый перечень

Важное место В МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНИВАНИЯ занимает ПОНЯТИЕ БАЗИСОВ ОЦЕНКИ. Анализируя известные стандарты оценивания, укажем следующие два главных базиса оценивания: основным и наиболее часто используемым базисом оценивания является рыночная стоимость; в случае отклонения условий сделки от характеристик, отмеченных в определении рыночной стоимости, применяется иная - НЕРЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА.

Информационно-аналитический журнал Оценщик №1(11), 2021 Казахстана

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ МЕТОД. АНАЛИЗИРУЮТСЯ разные сделки с недвижимостью НА ПРЕДМЕТ ВЫЯСНЕНИЯ ЦЕНЫ ЛИБО РАЗМЕРА РЕНТЫ, принимаемых в качестве базовых, и эта информация соотносится с собственностью, подлежащей оценке. При этом приходится ПРЕДУСМОТРЕТЬ ПОПРАВКИ на время, прошедшее с момента сделки, принятой за исходную, и учитывать РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ СОБСТВЕННОСТЬЮ, ПОДВЕРГНУТОЙ АНАЛИЗУ, И ТОЙ, ЧТО ПОДВЕРГАЕТСЯ ОЦЕНКЕ.

базисов оценки (в зависимости от категории собственности, предполагаемой операции и различных ограничений), следуя международной практике и стандартам, можно включить следующее множество базисов: рыночная стоимость; рыночная стоимость при существующем использовании; полная стоимость воспроизводства; остаточная стоимость воспроизводства; полная стоимость возмещения; остаточная стоимость замещения; стоимость действующего предприятия; инвестиционная стоимость; страховая стоимость и т. д.

Как видно, приведенный перечень базисов оценивания достаточно разнообразен, однако он далеко не единственный. В различных странах известны и другие базисы оценок, и более компактные, и более развернутые. В стандартах Великобритании, в частности, установлено тринадцать базисов оценки.

Инвестиционный метод. ПОЗВОЛЯЕТ ВЫВЕСТИ КАПИТАЛИЗИРОВАННУЮ СТОИМОСТЬ СОБСТВЕННОСТИ ИЗ РАЗМЕРА РЫНОЧНОЙ РЕНТЫ. При капитализации ИСПОЛЬЗУЕТСЯ СООТВЕТСТВУЮЩАЯ ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА, КОТОРАЯ ОТРАЖАЕТ РИСК, обращенный на тот вид собственности, который оценивается.

Хотя целью оценки является выдача квалифицированного совета клиенту о сумме денег, которую он, вероятно, выручит, выставив свою собственность на продажу, сама оценка может быть получена различными методами. Оценщики Великобритании используют обычно пять базовых методов, каждый из которых, в свою очередь, имеет вариации.

Ниже кратко излагается сущность каждого из пяти методов оценивания, наиболее часто применяемых британскими оценщиками.

Сравнительный метод. Анализируются разные сделки с недвижимостью на предмет выяснения цены либо размера ренты, принимаемых в качестве базовых, и эта информация соотносится с собственностью, подлежащей оценке. При этом приходится предусмотреть поправки на время, прошедшее с момента сделки, принятой за исходную, и учитывать различия между собственностью, подвергнутой анализу, и той, что подвергается оценке.

Инвестиционный метод. Позволяет вывести капитализированную стоимость собственности из размера рыночной ренты. При капитализации используется соответствующая процентная ставка, которая отражает риск, обращенный на тот вид собственности, который оценивается.

Метод остатка. Чаще всего применяется для оценки потенциальных мест застройки или реконструкции. Искусство оценщика состоит в том, чтобы определить наилучшее применение этому участку.

Метод прибылей. Суть метода прибылей связана с тем, что ценность некоторых видов недвижимости в значительной мере определяется прибыльностью того бизнеса, который осуществляется в них (как, например, это имеет место для баров, ресторанов, гостиниц). Своей ценностью они обязаны более тому, как ведется бизнес, нежели самим зданиям.

Стоимость замещения или метод подрядчика. Включает стоимость замены здания, но за вычетом амортизации и с прибавлением стоимости участка. Поскольку стоимость строительства - не то же самое, что сто-

имостная оценка здания, этот метод применяется лишь в определенных, весьма ограниченных обстоятельствах, например к недвижимости, не имеющей рыночной стоимости, поскольку само ее предназначение в качестве достояния общественного сектора исключает возможность торговых операций с ней.

Существует некоторый перечень практических положений-требований, следовать которым обязаны британские оценщики всех специализаций.

«Руководство по оцениванию» обязательно к применению при любых оценках, за некоторыми исключениями: общеправовая деятельность, арбитраж, вопросы налогообложения и компенсаций, деятельность агентств по продаже недвижимости.

Оценщики обязаны понимать требования клиента. Это означает обязательность дискуссии с клиентом, чтобы были ясны, понятны все его запросы. Факт такого обсуждения должен быть подтвержден письменно.

Оценки, выполняемые с определенной целью, должны строиться на конкретной, определенной основе.

Определенные базисы для оценки должны применяться только для тех случаев, которые предусмотрены соответствующими практическими положениями «Руководства по оцениванию».

Оценщик обязан браться лишь за такие оценки, в которых он компетентен, неукоснительно придерживаясь требований закона и иных нормативных актов.

Инспекции, осмотры и исследования должны быть адекватными и проводиться до полной ясности вопроса.

Отчет оценщика должен быть озаглавлен лишь как «Отчет об оценке» либо «Свидетельство об оценке». Озаглавливать документ «Сертификат стоимости» запрещается.

Применение британскими оценщиками в своей деятельности «Руководства по оцениванию» обязательно. Оценщик вправе отступать от него только в исключительных, особых обстоятельствах, когда следование ему неуместно или непрактично. Тем не менее, некоторые клиенты, не удовлетворенные названным «Руководством по оцениванию» в его нынешнем виде, заказывают произвести оценку своей собственности на иной основе. Однако использование собственником полученной таким образом оценки возможно только для его «внутреннего потребления» и невозможно для предоставления в арбитражные органы и для официальных публикаций.

Существует некоторый перечень практических положений-требований, следовать которым обязаны британские оценщики всех специализаций. «РУКОВОДСТВО ПО ОЦЕНИВАНИЮ» ОБЯЗАТЕЛЬНО К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ ЛЮБЫХ ОЦЕНКАХ, за некоторыми исключениями: общеправовая деятельность, арбитраж, вопросы налогообложения и компенсаций, деятельность агентств по продаже недвижимости.

Организация работы оценщиков в США

Большое распространение в практике оценочной деятельности таких американских компаний, как Boston Consulting Group и Holt Value Associates, получил показатель «денежный поток к инвестиционному капиталу» (cash-flow-return on investment - CFROI). Данный показатель является одним из относительных показателей доходности инвестиций. Он позволяет эффективно учесть все финансово-экономические нарушения, вызванные инфляцией, разными сроками жизни и качеством разнообразных активов, разными системами учета запасов и т. д.

Одной из современных концепций оценки акционерной стоимости стало измерение прироста стоимости и использование стоимостного подхода к управлению предприятием. Лидером этого подхода является американская консультационно-оценочная фирма Стерн Стюарт (Stern Stewart), которая разработала и активно внедряет в процедуру оценки компаний свой показатель - «экономическая добавленная стоимость - ЭДС» (Economic value added - EVA). Клиентами Stern Stewart являются такие крупнейшие корпорации, как Coca-Cola, Monsanto, Proctor&Gamble, Siemens, IBM. Ценность показателя ЭДС заключается в измерении прироста акционерной стоимости. Если ЭДС имеет положительное значение, то оцениваемая компания создала стоимость за анализируемый период, если ЭДС отрицательна - стоимость сократилась. Таким образом, ЭДС стала не только элементом современных процедур оценки компании, в том числе реструктуризации, но и важным инструментом в системе корпоративного управления. ЭДС заставляет компании пересматривать размеры своих запасов. Оптимизируя их, они уменьшают затраченный капитал и повышают положительное значение ЭДС.

Американские экономисты Р. Каплан и Д. Нортон разработали новый способ оценки предпринимательской деятельности под названием «сбалансированное множество». Они постарались уйти от недостатка чисто количественных оценок деятельности фирмы, интегрируя в свою модель экспертным образом определение таких нематериальных активов фирмы, как: удовлетворенность потребителя товарами и услугами фирмы, их лояльность, способность компании к эффективному обучению своих сотрудников и т. д.

Подробный широкий, или интегрированный, подход встречает, в свою очередь, критику со стороны

Информационно-аналитический журнал Оценщик Казахстана №1(1), 2021

Рассматривая тот или иной метод оценки стоимости предприятия, необходимо отмечать не только техническую сторону вопроса (как оценивать предприятие, через расчет какого показателя), но и как использовать оценку стоимости для принятия лучших управленческих решений. Другими словами - нужно ли решение задачи максимизации стоимости для акционеров?

Одной из современных концепций оценки акционерной стоимости стало измерение прироста стоимости и использование стоимостного подхода к управлению предприятием. Лидером этого подхода является американская консультационно-оценочная фирма Стерн Стюарт (Stern Stewart), которая разработала и активно внедряет в процедуру оценки компаний свой показатель - «экономическая добавленная стоимость - ЭДС» (Economic value added - EVA).

разработчиков традиционных оценочных показателей и методик. «Интеграторы» обвиняются в чрезмерном усложнении оценочного процесса, отходе от стандартов, субъективизме. В целом несомненно, что оценочные и консультационные фирмы находятся в постоянном поиске новых показателей и совершенствовании новых методик в оценочной деятельности.

Рассматривая тот или иной метод оценки стоимости предприятия, необходимо отмечать не только техническую сторону вопроса (как оценивать предприятие, через расчет какого показателя), но и как использовать оценку стоимости для принятия лучших управленческих решений. Другими словами - нужно ли решение задачи максимизации стоимости для акционеров? Однозначного ответа на данный вопрос нет. В каждом государстве исходя из его системы собственности и управления своя точка зрения на данную проблему. Так, например, в Соединенных Штатах сложилась определенная традиция. От высшего руководства ожидают максимального увеличения стоимости в интересах акционеров. Неспособность справиться с этой задачей влечет за собой давление со стороны совета директоров и наиболее активных акционеров и даже грозит поглощением со стороны конкурентов. Однако в других странах сложились совершенно иные негласные компромиссы между разными заинтересованными сторонами. В континентальной Европе и Японии центр тяжести смещен в сторону интересов потребителей, поставщиков, рабочих, правительства, законодателей, собственников капитала и даже общества в целом. В этих странах максимальное повышение стоимости в интересах каждого акционера зачастую считается близорукой, неэффективной, упрощенной и, возможно, антиобщественной политикой. В качестве обоснования этой точки зрения сторонники «равноправия» всех заинтересованных сторон указывают на высокий уровень жизни и быстрый экономический рост в Европе и Японии, а также на успех Японских автомобильных концернов и компаний, производящих бытовую электронику.

Справедливая оценка или удовлетвориться подачкой

БЕРДЫШЕВ В.
практикующий оценщик,
член Правления
Палаты оценщиков
«Саморегулируемая
организация
«Содружество Оценщиков
Казахстана»,
г. Алматы

Определение стоимости восстановления транспортного средства, поврежденного в результате дорожно-транспортного происшествия

«Слышащее государство» – это, по сути, концепция строительства «Справедливого государства». Недостаточно просто слышать и видеть проблемы граждан, главное – правильно и объективно реагировать на них[1]. Это постоянный диалог власти и общества, который должен исходить из конкурентных преимуществ и реальных возможностей.

Опираясь на новый подход в развитии, оценочное сообщество также ориентировано на совершенствование и упорядочение своей профессиональной деятельности, базируясь не только на профессиональных принципах, но и на основных принципах, указанных в Послании Главы государства от 01.09.2020г. в целях справедливого распределения благ.

Институт оценки Казахстана, вот уже на протяжении более 20 лет переживает переломные моменты своего развития. Рассматривая каждый раздел института оценки, мы остановимся на вопросе определения размера вреда, причиненного транспортному средству в результате дорожно-транспортного происшествия.

Следует отметить, что определение размера вреда (оценка ущерба) отличается от других видов оценки, это отдельное направление, в связи с установлением для него других правил, помимо действующих стандартов оценки.

Определение размера вреда – это определение величины (стоимости) упущенной выгоды, размера расходов, убытков, понесенных пострадавшей стороной. К ним могут быть отнесены: расходы на услуги, в том числе ремонтно-восстановительные работы и сопутствующие для этого материалы, использованные для проведения этих работ.

Законодательством не регламентированы такие понятия как «оценка ущерба», «размер вреда».

Но пунктом 4 статьи 9 Гражданского кодекса Республики Казахстан определено понятие «убытки». Под убытками подразумеваются расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право которого нарушено, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Определение РАЗМЕРА ВРЕДА – это определение величины (стоимости) упущенной выгоды, размера расходов, убытков, понесенных пострадавшей стороной.

[1]Послание Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана «Казахстан в новой реальности: время действий», 01.09.2020г.

Информационно-аналитический журнал Оценщик Казахстана №1(1), 2021

Под убытками подразумеваются РАСХОДЫ, КОТОРЫЕ ПРОИЗВЕДЕНЫ ИЛИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРОИЗВЕДЕНЫ ЛИЦОМ, ПРАВО КОТОРОГО НАРУШЕНО, утрата или повреждение его имущества (РЕАЛЬНЫЙ УЩЕРБ), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено (УПУЩЕННАЯ ВЫГОДА)

Абзацем 1 пункта 2 статьи 2 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (далее - Закон), предусмотрено, что особенности определения размера вреда, причиненного транспортному средству, устанавливаются Законом Республики Казахстан «Об обязательном страховании гражданско-правовой ответственности владельцев транспортных средств».

Но вместе с тем, необходимо отметить, что в соответствии с подпунктом 1 абзаца 1 статьи 1 Закона, закреплено, что оценка – это определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Законодательство Республики Казахстан о страховой деятельности определяет основные положения по осуществлению страхования как вида предпринимательской деятельности, особенности создания, лицензирования, регулирования, прекращения деятельности страховых (перестраховочных) организаций, страховых брокеров, условия деятельности на страховом рынке иных физических и юридических лиц, задачи государственного регулирования страхового рынка и принципы обеспечения контроля и надзора за страховой деятельностью.

Законодательство об обязательном страховании гражданско-правовой ответственности (ГПО) владельцев транспортных средств регулирует такие отношения, которые возникают в области обязательного страхования ГПО автовладельцев, и определяет правовые, финансовые и организационные методы его проведения.

А законодательство об оценочной деятельности регулирует общественные отношения, связанные с оценкой в Республике Казахстан, и задает основы регулирования оценочной деятельности.

Рассматривая особенности нормативного регулирования каждой сферы предпринимательской или профессиональной деятельности, видно, что определением стоимости объектов гражданских прав, в том числе вреда, в любом его виде, в Республике Казахстан закреплено в Законе «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».

С 01.01.2016 г. в Закон об обязательном страховании гражданско-правовой ответственности владельцев транспортных средств (ГПО) были внесены изменения, в соответствии с которыми размер вреда, причиненного транспортному средству в результате наступления страхового случая, определяется страховщиком. Данная норма вызвала большой резонанс в обществе, т.к. не надо обладать большими навыками в области юриспруденции и экономики, чтобы понимать, что страховщики, за редким исключением, не станут объективно давать заключение о стоимости нанесенного ущерба, что в итоге уже сказывается на конечном потребителе страховых услуг.

Даже далекие от страховых и оценочных баталий казахстанские автомобилисты увидели в данных нововведениях, во-первых, явное лоббирование интересов страховых компаний, во-вторых, серьезную опасность не получить достаточных для покрытия вреда выплат, ну, и налицо явный конфликт интересов! Теперь ведь получается, что страховая компания сама себе прокурор и адвокат, преподаватель и ученик, охранник и заключенный, страховщик и оценщик! Не нужно иметь экономического или иного высшего образования, чтобы понимать, что страховой бизнес основан на разнице между страховыми премиями и вы-

платами по страховке – и чем меньше страховая компания выплатит за ремонт вашей автомашины, тем выше будет ее прибыль!

Тем самым, внесенные изменения в законодательство о ГПО, а именно определение размера вреда, причиненного в результате дорожно-транспортного происшествия, страховщиком, привело к формированию непрофессионального подхода к определению реального справедливого размера вреда страховыми организациями.

Страховые организации определяют размер вреда согласно Постановлению Правления Национального Банка Республики Казахстан от 28 января 2016 года № 14 «Об утверждении Правил определения размера вреда, причиненного транспортному средству» (далее – Правила №14), где предписано, что размер вреда, причиненного транспортному средству, определяется исходя из расчета стоимости восстановления поврежденного транспортного средства за минусом амортизации (износа) транспортного средства на дату наступления страхового случая.

Исходя из вышеизложенного, обращаем внимание, что размер вреда определяется из расчета стоимости восстановления поврежденного транспортного средства, следовательно, определением стоимости, как указывалось выше, занимаются профессиональные оценщики: страховая компания определяет размер вреда, а оценщики определяют стоимость восстановления.

Также необходимо отметить один немаловажный факт: абзацем 1 пункта 1 статьи 833 Гражданского кодекса Республики Казахстан предусмотрено, что оценка страхуемого имущества и причиненного вреда, осуществляемая страховщиком, является составной частью страхования и не требует дополнительного лицензирования.

В соответствии с требованием Закона для получения свидетельства о присвоении квалификации оценщика, необходимо иметь диплом о высшем образовании, пройти профильное обучение и в обязательном порядке сдать квалификационные экзамены. В случае выявления нарушений со стороны оценщика к нему применяются различные административные санкции вплоть до уголовной ответственности.

К страховщикам же никаких квалификационных требований не предъявляются. Т.е. оценкой ущерба может заниматься любой работник страховых компаний независимо от образования, наличия разрешительного документа, опыта и стажа работы.

Но пунктом 1 статьи 833 ГК РК указано, что при заключении договора страхования имущества страховщик вправе произвести осмотр и оценку страхуемого имущества, а при необходимости назначить экспертизу в целях установления его действительной стоимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕМ СТОИМОСТИ объектов гражданских прав, в том числе вреда, в любом его виде, в Республике Казахстан закреплено в Законе «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН»

И здесь же укажем, что Правилами №14 предписывается:

абзацем 1 пункта 6, что стоимость восстановления поврежденного транспортного средства рассчитывается исходя из рыночных цен, действующих на день наступления страхового случая, абзацем 3 пункта 6, что размер вреда в случае полной гибели транспортного средства определяется исходя из его рыночной стоимости на дату наступления страхового случая, абзацем 6 пункта 6, что в случае гибели транспортного средства страховщик осуществляет страховую выплату в размере рыночной стоимости поврежденного транспортного средства до наступления страхового случая, при этом потерпевший (выгодоприобретатель) или их представитель передает в собственность страховщика остатки поврежденного транспортного средства либо осуществляет страховую выплату за минусом стоимости годных к реализации деталей, узлов, агрегатов, материалов.

Да, дополнительное лицензирование для страховой организации не требуется, но требуется исполнение требований законодательства Республики Казахстан: в части определения рыночной стоимости (цен) по объектам гражданского права, в том числе и при определении размера причиненного вреда.

Интересен тот факт, что согласно Положению об Агентстве Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка, утв. Указом Президента Республики Казахстан от 11 ноября 2019 года №203, осуществление, в том числе проверка правильности определения размера вреда, причиненного имуществу, равно как и регулирование вопросов определения размера вреда, не входит в их функцию (компетенцию).

Читая и понимая пункт 2 статьи 2 Закона Республики Казахстан «О страховой деятельности» о том, что нормативные правовые акты уполномоченного органа по регулирова-

Информационно-аналитический журнал Оценщик Казахстана №1(1), 2021

нию, контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций (далее – уполномоченный орган) и Национального Банка Республики Казахстан (далее – Национальный Банк), обязательны для всех участников страхового рынка, то приходим к выводу, что прописанная норма в законодательстве об ГПО по регулированию вопросов по определению стоимости восстановления транспортного средства, поврежденного в результате дорожно-транспортного происшествия, не входит в компетенцию уполномоченного органа и следовательно страховых компаний.

Указывая на несвойственные функции страховщиков по определению стоимости восстановления транспортного средства, поврежденного в результате дорожно-транспортного происшествия, следует также учесть и норму Гражданского кодекса Республики Казахстан о том, что граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества, а предприниматели также правила деловой этики (пункт 4 статьи 8). Эта обязанность не может быть исключена или ограничена договором. Добросовестность, разумность и справедливость действий участников гражданских правоотношений предполагаются.

Ситуация еще более усугубляется на фоне неподготовленности специалистов страховых компаний в области оценочной деятельности. Оценочная деятельность является самостоятельной отраслью знаний, имеет собственную нормативную и методическую базу. Для проведения оценки рыночной и иной стоимости необходимо свидетельство о присвоении квалификации оценщика и регулярное прохождение курсов и семинаров повышения квалификации. В своей практической деятельности оценщик должен руководствоваться положениями утвержденных международных и национальных стандартов оценки, методик, инструкций, положений и других документов, разрабатываемых и утверждаемых уполномоченным органом в области оценочной деятельности и палатами оценщиков.

Так в соответствии с законом о ГПО оценку размера вреда, причиненного имуществу, производит страховщик. В действительности, по направлениям от страховых компаний (далее - СК) основную работу по оценке ущерба, нанесенного транспортному средству, продолжают проводить независимые оценочные компании, однако исключительно на условиях применения нормативно правовых актов уполномоченного органа. Другие оценки страховыми компаниями не принимаются. То есть на практике получается следующее: страховщики дают направления на проведение оценки в оценочные

Внесенные изменения в законодательство о ГПО, а именно ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ВРЕДА, причиненного в результате дорожно-транспортного происшествия, страховщиком, привело к формированию непрофессионального подхода К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЕАЛЬНОГО СПРАВЕДЛИВОГО РАЗМЕРА вреда СТРАХОВЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

компании, с которыми у них заключен договор об оказании услуг.

Так как одновременное определение стоимости восстановления транспортного средства, поврежденного в результате дорожно-транспортного происшествия страховыми организациями и страхование гражданско-правовой ответственности владельцев транспортных средств, не отвечает требованиям добросовестности, разумности и справедливости: страховщик сам проводит страхование и сам же определяет стоимость размера вреда (стоимость восстановления) и осуществляет страховую выплату, тем самым отсутствует гарантия соблюдения принципа справедливости - определения реального ущерба (статья 9 Гражданского кодекса Республики Казахстан) и его выплаты, а это значит нарушение прав потребителей – нарушение пункта 5 статьи 8 Гражданского кодекса Республики Казахстан - не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением.

Ведь пунктом 1 статьи 4 Закона ГПО предписано, что целью обязательного страхования ответственности владельцев транспортных средств является обеспечение защиты имущественных интересов третьих лиц, жизни, здоровью и (или) имуществу которых причинен вред в результате эксплуатации транспортных средств, посредством осуществления страховых выплат. А основной принцип обеспечения защиты имущественных интересов потерпевших не может быть реализован в связи с отсутствием механизмов определения объективной стоимости реального ущерба страховыми организациями (учитывая, что страховая деятельность – это деятельность предпринимательская (извлечение прибыли), статья 2 Закона Республики Казахстан «О страховой деятельности»).

Практика свидетельствует, что все казахстанские страховые компании являются частными и основной целью своей деятельности имеют извлечение прибыли. Не нужно быть специалистом, чтобы понимать, что страховой бизнес в части ГПО основан на разнице между страховыми премиями и страховыми выплатами, и чем меньше страховая компания выплатит за ремонт вашей автомашины, тем выше будет ее прибыль!! Поэтому логично предположить, что страховая компания не может являться прокурором и адвокатом в одном лице, в нашем случае страховщиком и оценщиком одновременно!!! Таким образом, оплачивая ежегодные обязательные взносы за страховку, потребитель получает нефункциональный механизм страхования, который хорошо прикрыт со стороны государственного регулятора и который не отвечает рыночным реалиям.

Деятельность страховых организаций по определению стоимости восстановления транспортного средства нарушает принципы предпринимательства: законности, соблюдения баланса интересов потребителей, субъектов предпринимательства и государства и добросовестной конкуренции (пункт 2 статьи 3 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан); норму о недопустимости деятельности, направленной на ограничение или устранение законной конкуренции, получения необоснованных преимуществ, ущемления прав и законных интересов потребителей.

Подводя итог по анализу реализации страховщиками несвойственных им функций – определение стоимости восстановления транспортного средства, поврежденного в результате дорожно-транспортного происшествия необходимо приведение нормативной базы по определению стоимости восстановления транспортного средства в соответствие действующему законодательству: разработка и утверждение нормативных актов в области определения стоимости восстановления транспортного средства уполномоченным органом в области оценочной деятельности, которое приведет к функциональному разграничению деятельности профессионального оценщика и страховой организации, что способствует восстановлению принципов гражданского законодательства: добросовестности, разумности и справедливости.

РЕГУЛИРОВАНИЕ ВОПРОСОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА, поврежденного в результате дорожно-транспортного происшествия, НЕ ВХОДИТ В КОМПЕТЕНЦИЮ УПОЛНОМОЧЕННОГО ОРГАНА (Агентство Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка) и, следовательно, страховых компаний

На наш взгляд, новая редакция закона создает реальную угрозу для пострадавших автолюбителей столкнуться с необъективной оценкой вреда (сознательное занижение страховыми компаниями сумм к выплате, с затягиванием сроков по оценке ущерба).

Определять стоимость нанесенного ущерба транспортному средству должен независимый в своей деятельности и не заинтересованный в результатах оценки оценщик.

Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК

Глава 1. Общие положения (статьи 1 - 6)
Глава 2. Основания и условия для проведения оценки (статьи 7 - 13)
Глава 3. Права и обязанности оценщика (статьи 14 - 15)
Глава 4. Палата оценщиков (статьи 16 - 25)
Глава 5. Права и обязанности заказчика (статьи 26 - 28)
Глава 6. Государственное регулирование оценочной деятельности (статьи 29 - 30)
Глава 7. Заключительные и переходные положения (статьи 31 - 33)

Настоящий Закон регулирует общественные отношения, связанные с осуществлением оценочной деятельности в Республике Казахстан, а также определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) оценка - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

2) подход к оценке - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

3) метод оценки - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

4) дата оценки - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

5) оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

6) уполномоченный орган в области оценочной деятельности - центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в области оценочной деятельности;

7) стандарт оценки - нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки;

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;

9) отчет об оценке - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;

10) экспертиза отчета об оценке - исследование, проводимое экспертным советом палаты оценщиков в целях проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и стандартов палаты оценщиков;

11) оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

12) свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» - документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

13) палата оценщиков - саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;

14) правила палаты оценщиков - документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, определяющий порядок организации деятельности палаты оценщиков и ее членов;

15) стандарт палаты оценщиков - документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, устанавливающий требования для многократного использования членами палаты оценщиков единых и обязательных принципов, характеристик к их услугам;

16) квалификационная комиссия - специализированный орган палаты оценщиков, созданный для проведения квалификационного экзамена для лиц, претендующих на получение свидетельств о присвоении квалификации «оценщик», «эксперт»;

17) конфликт интересов - ситуация, при которой заинтересованность оценщика, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, или эксперта может повлиять на достоверность отчета об оценке или экспертного заключения;

18) рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

19) иная стоимость - иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки;

20) эксперт - член экспертного совета палаты оценщиков, имеющий свидетельство о присвоении квалификации «эксперт»;

21) свидетельство о присвоении квалификации «эксперт» - документ, подтверждающий соответствие оценщика требованиям к уровню профессиональных знаний эксперта, установленным палатой оценщиков;

22) заказчик - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

23) аффилированные лица - физические и (или) юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность оценщика, имеющие возможность прямо и (или) косвенно принимать решения по определению возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки и (или) оказывать влияние на принимаемые друг другом (одним из лиц) такие решения, в том числе в силу заключенной сделки;

24) третьи лица - лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности;

25) международные стандарты оценки - стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

Статья 2. Законодательство Республики Казахстан об оценочной деятельности

1. Законодательство Республики Казахстан об оценочной деятельности основывается на Конституции Республики Казахстан, состоит из настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Особенности организации оценки государственного имущества, случаи и особенности оценки имущества при его поступлении в состав государственного имущества, передаче государственного имущества в пользование физическим лицам и (или) негосударственным юридическим лицам, а также отчуждении государственного имущества устанавливаются

главой 16 Закона Республики Казахстан «О государственном имуществе».

Особенности определения размера вреда, причиненного транспортному средству, устанавливаются Законом Республики Казахстан «Об обязательном страховании гражданско-правовой ответственности владельцев транспортных средств».

3. Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Основные принципы оценочной деятельности

Основными принципами оценочной деятельности являются:

1) законность;
2) объективность;
3) достоверность;
4) независимость;
5) конфиденциальность.

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности

1. Субъектами оценочной деятельности признаются оценщики и юридические лица, с которыми оценщики заключили трудовой договор.

2. Оценщик вправе осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

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».

Статья 6. Виды оценки

1. Видами оценки являются обязательная и инициативная оценка.

2. Обязательная оценка в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан проводится для:

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 залогового 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.

3. Инициативная оценка проводится на основании волеизъявления заказчика по проведению оценщиком оценки в соответствии с настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

Право на проведение оценки является безусловным.

Глава 2. Основания и условия проведения оценки

Статья 7. Основания проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный между оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, и заказчиком в соответствии с настоящим Законом и гражданским законодательством Республики Казахстан.

По договору на проведение оценки оценщик или юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязуется выполнить услуги по определению рыночной или иной стоимости объекта оценки, а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Статья 8. Обязательные требования к договору на проведение оценки

1. К договору на проведение оценки применяются нормы Гражданского кодекса Республики Казахстан (Особенная часть) о договоре возмездного оказания услуг.

2. Договор на проведение оценки должен содержать:

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.

3. Датой проведения оценки является день, по состоянию на который определена стоимость объекта оценки.

4. Размер оплаты за проведение оценки не может выражаться в процентном отношении к определяемой стоимости объекта оценки.

Статья 9. Требования к оформлению отчета об оценке

1. По результатам проведенной оценки составляются не менее двух экземпляров отчета об оценке, один из которых передается заказчику, второй хранится у оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в порядке, определяемом палатой оценщиков.

Требования к форме и содержанию отчета об оценке устанавливаются уполномоченным органом в области оценочной деятельности.

2. 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 и скрепляется печатью юридического лица (при наличии).

3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном по основаниям и в порядке, которые пред-

усмотрены настоящим Законом, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

Статья 10. Независимость оценщика

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению при проведении оценки.

Статья 11. Экспертиза отчета об оценке

1. В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, может проводиться экспертиза отчета об оценке.

Экспертиза отчета об оценке проводится экспертным советом палаты оценщиков, членом которой является оценщик, проводивший оценку.

Экспертиза отчета об оценке проводится по инициативе заказчика и (или) третьего лица, оспаривающего отчет об оценке.

Экспертиза отчета об оценке проводится за счет стороны, инициирующей экспертизу отчета об оценке.

Экспертиза отчета об оценке проводится на основании договора между лицом, оспаривающим отчет об оценке, и палатой оценщиков.

2. Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертным советом палаты оценщиков.

Положительным заключением экспертного совета признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и (или) о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

Отрицательным заключением экспертного совета признается экспертное заключение, содержащее вывод о несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и (или) об опровержении стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

3. В случае выдачи отрицательного заключения экспертным советом оплата, произведенная заказчиком за экспертизу отчета об оценке, возмещается оценщиком, составившим отчет об оценке, или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

4. Экспертизу отчета об оценке не вправе осуществлять эксперт:

1) отчет об оценке которого оспаривается;

2) в случаях, предусмотренных частью первой пункта 2 статьи 15 настоящего Закона.

5. Порядок проведения экспертизы отчета об оценке, требования к экспертному заключению и порядок его утверждения определяются уполномоченным органом в области оценочной деятельности.

6. В случаях, когда для проведения экспертизы отчета об оценке необходимы специальные знания в определенной области науки, техники, искусства или ремесла, экспертный совет вправе привлекать ученых и специалистов по профилю проведенной оценки.

7. Споры, возникающие между лицом, оспаривающим отчет об оценке, и палатой оценщиков, выдавшей экспертное заключение, рассматриваются судом.

В случае признания в судебном порядке заключения экспертного совета недостоверным члены экспертного совета и палата оценщиков несут ответственность в соответствии с настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан.

Статья 12. Экспертный совет

1. Экспертный совет является органом палаты оценщиков, целью создания и деятельности которого является проведение экспертизы отчета об оценке.

Положение о деятельности экспертного совета утверждается общим собранием членов палаты оценщиков.

2. Экспертный совет палаты оценщиков формируется из числа оценщиков, имеющих свидетельство о присвоении квалификации «эксперт».

Экспертный совет палаты оценщиков образуется в составе не менее пяти экспертов.

Председателем экспертного совета избирается член экспертного совета простым большинством голосов экспертов на заседании экспертного совета сроком на два года. Одно и то же лицо не может быть избрано председателем два раза подряд.

3. Члены экспертного совета избираются общим собранием членов палаты оценщиков сроком на два года.

Члены экспертного совета могут быть переизбраны на новый срок, а также исключены из состава экспертного совета досрочно по основаниям, предусмотренным настоящим Законом.

Статья 13. Стандарты оценочной деятельности

1. К стандартам оценочной деятельности относятся стандарты оценки и стандарты палаты оценщиков.

2. Стандарты оценки разрабатываются и утверждаются уполномоченным органом в области оценочной деятельности.

Стандарт оценки, затрагивающий сферу, регулирование которой входит в компетенцию иного государственного органа, подлежит согласованию с уполномоченным органом в соответствующей сфере.

3. Стандарты оценки разрабатываются на основе международных стандартов оценки и должны соответствовать законодательству Республики Казахстан об оценочной деятельности.

4. Палата оценщиков вправе разрабатывать и утверждать по согласованию с уполномоченным органом в области оценочной деятельности и уполномоченным органом в области саморегулирования стандарты и правила палаты оценщиков, обязательные для выполнения всеми ее членами.

5. Стандарты оценки не относятся к документам по стандартизации, принятие которых осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан в сфере стандартизации.

Глава 3. Права и обязанности оценщика

Статья 14. Права оценщика

1. Оценщик имеет право:

1) самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) международными стандартами оценки с указанием источника;

2) требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки;

3) получать разъяснения заказчика, а также дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки;

4) привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки специалиста (специалистов);

5) отказаться от проведения оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора на проведение оценки и не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки;

6) запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну.

2. В случае отказа в предоставлении информации, указанной в подпунктах 2), 3) и 6) пункта 1 настоящей статьи, существенным образом влияющей на достоверность результатов оценки, оценщик указывает об этом в отчете об оценке.

3. В течение трех месяцев с даты исключения палаты оценщиков из реестра саморегулируемых организаций оценщиков оценщики, являющиеся ее членами и не вступившие в другие палаты оценщиков, вправе осуществлять оценочную деятельность только по договорам, заключенным до даты исключения палаты оценщиков из реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

4. Положения подпунктов 2), 3), 4), 5) и 6) пункта 1 и пункта 3 настоящей статьи распространяются на юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Статья 15. Обязанности оценщика

1. Оценщик обязан:

1) соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Закона, иных нормативных правовых актов Республики Казахстан и стандартов оценочной деятельности;

2) соблюдать кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков;

3) не допускать составления недостоверного отчета об оценке;

4) состоять членом только одной палаты оценщиков;

5) уплачивать взносы, установленные палатой оценщиков;

6) сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки в случае возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

7) обеспечивать сохранность и конфиденциальность документов, информации, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

8) предоставлять по требованию заказчика информацию о членстве в палате оценщиков;

9) хранить составленные отчеты об оценке в течение пяти лет;

10) осуществлять непосредственное обследование объекта оценки, а также изучать документацию по нему без передоверия своего права;

11) предоставлять палате оценщиков, членом которой является оценщик, информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти календарных дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;

12) предоставлять ежеквартально в порядке, предусмотренном палатой оценщиков, информацию о подписанных в указанный период отчетах об оценке с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;

13) в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, предоставлять копии хранящихся отчетов об оценке или информацию государственным органам, иным организациям, должностным лицам, палате оценщиков, членом которой он является, по их требованию.

Требования подпунктов 8), 9), 12) и 13) части первой настоящего пункта не распространяются на оценщиков, заключивших трудовой договор с юридическим лицом.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано соблюдать требования, предусмотренные подпунктами 1), 3), 6), 7), 8), 9), 12) и 13) части первой настоящего пункта.

2. Оценщик не может проводить оценку, если:

1) в отношении объекта оценки оценщик имеет либо приобретает вещные или обязательственные права вне договора;

2) оценщик имеет имущественный интерес к объекту оценки;

3) оценщик является аффилированным лицом заказчика;

4) юридическое лицо-заказчик является кредитором или страховщиком оценщика;

5) оценщик является акционером, учредителем, работником, собственником, участником, кредитором, дебитором, спонсором юридического лица-заказчика либо оценщик является близким родственником или свойственником заказчика - физического лица;

6) оценщик является работником юридического лица, в котором руководитель либо уполномоченное им лицо состоит в близких родственных или свойственных связях с заказчиком - физическим лицом и (или) руководителем либо уполномоченным лицом юридического лица;

7) это влечет возникновение конфликта интересов или создает угрозу возникновения такого конфликта, за исключением обязательств, возникающих из заключенных публичных договоров.

Требования настоящего пункта распространяются на юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Глава 4. Палата оценщиков

Статья 16. Палата оценщиков

1. Палата оценщиков создается в форме некоммерческой организации и является саморегулируемой организацией, основанной на обязательном членстве, объединяющей на условиях членства не менее трехсот оценщиков.

2. Деятельность палаты оценщиков регулируется настоящим Законом, иными законами, уставом, стандартом и правилами палаты оценщиков.

3. Статус палаты оценщиков приобретается с даты ее внесения уполномоченным органом в области оценочной деятельности в реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

4. Реорганизация и ликвидация палаты оценщиков осуществляются в соответствии с настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан.

5. Палата оценщиков ликвидируется:

1) по решению общего собрания членов палаты оценщиков;

2) по решению суда.

6. Палата оценщиков подлежит ликвидации по основаниям:

1) несоответствия требованиям настоящего Закона, Закона Республики Казахстан «О саморегулировании»;

2) нарушения более двух раз в течение двенадцати последовательных календарных месяцев устава палаты оценщиков и принятых ею правил и стандартов;

3) привлечения к административной ответственности более двух раз в течение двенадцати последовательных календарных месяцев за нарушение законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности;

4) предусмотренным статьей 49 Гражданского кодекса Республики Казахстан (Общая часть).

В случае ликвидации палаты оценщиков оценщики обязаны в течение трех месяцев вступить в иные палаты оценщиков без уплаты вступительного взноса.

7. Уполномоченный орган в области оценочной деятельности на основании решения общего собрания членов палаты оценщиков или вступившего в законную силу решения суда о ликвидации палаты оценщиков исключает ее из реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

Статья 17. Права и обязанности палаты оценщиков

1. Палата оценщиков вправе:

1) от своего имени оспаривать в установленном законодательством Республики Казахстан порядке акты, решения и (или) действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления и их должностных лиц, юридических лиц, нарушающие права и законные интересы палаты оценщиков, ее членов либо создающие угрозу такого нарушения;

2) запрашивать в органах государственной власти и местного самоуправления и получать от этих органов информацию, необходимую для выполнения палатой оценщиков возложенных на нее законами Республики Казахстан функций, в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну;

3) вступать в международные организации оценщиков;

4) утверждать правила и стандарты палаты оценщиков по согласованию с уполномоченным органом в области оценочной деятельности и уполномоченным органом в области саморегулирования;

5) собирать вступительные, ежегодные членские взносы и формировать имущество палат оценщиков из других, не запрещенных законами Республики Казахстан источников;

6) отказывать в принятии в члены палаты оценщиков в случаях, установленных пунктом 3 статьи 18 настоящего Закона;

7) по письменному разрешению Международного совета по стандартам оценки осуществлять перевод международных стандартов оценки, а также размещать их на своем интернет-ресурсе;

8) осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и уставом палаты оценщиков.

2. Палата оценщиков обязана:

1) уведомить уполномоченный орган в области оценочной деятельности о начале осуществления деятельности;

2) соблюдать законодательство Республики Казахстан, устав палаты оценщиков и принятые ею правила и стандарты;

3) представлять интересы своих членов в государственных органах, органах местного самоуправления, а также в международных организациях оценщиков в соответствии с настоящим Законом,

иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и уставом палаты оценщиков;

4) разрабатывать и утверждать правила выдачи сертификатов о прохождении курсов повышения квалификации и переподготовки оценщиков и экспертов;

5) рассматривать обращения физических и юридических лиц на действия (бездействие) членов палаты оценщиков;

6) вести реестры членов палаты оценщиков, членов экспертного совета, которые размещаются на интернет-ресурсе палаты оценщиков;

7) рассматривать материалы о дисциплинарных проступках оценщиков, экспертов и налагать на виновных лиц дисциплинарные взыскания;

8) осуществлять контроль за своими членами в соответствии с требованиями настоящего Закона;

9) приостанавливать и прекращать членство в палате оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Законом;

10) принять кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков;

11) ежеквартально не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять в уполномоченный орган в области оценочной деятельности информацию о своей деятельности и деятельности своих членов по форме, утвержденной уполномоченным органом в области оценочной деятельности, с ее размещением на интернет-ресурсе палаты оценщиков;

12) информировать членов палаты оценщиков о поступлении и расходовании денег путем размещения на интернет-ресурсе палаты ежегодного отчета;

13) выдавать свидетельства о присвоении квалификаций «оценщик», «эксперт»;

14) проводить курсы повышения квалификации и переподготовки оценщиков.

Законами Республики Казахстан и уставом палаты оценщиков могут устанавливаться иные обязанности палаты оценщиков.

3. Палата оценщиков не вправе осуществлять деятельность и совершать действия, влекущие возникновение конфликта интересов палаты оценщиков и ее членов или создающие угрозу возникновения такого конфликта.

Меры по предотвращению или урегулированию конфликта интересов устанавливаются палатами оценщиков.

Статья 18. Требования к членству в палате оценщиков

1. Оценщик может быть членом только одной палаты оценщиков.

Обязательными условиями членства в палате оценщиков являются:

1) свидетельство о присвоении квалификации «оценщик»;

2) отсутствие неснятой или непогашенной судимости за правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления.

2. Для вступления в члены палаты оценщиков физическое лицо представляет:

1) заявление;

2) документ, удостоверяющий личность;

3) свидетельство о присвоении квалификации «оценщик»;

4) справку об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления;

5) иные документы, установленные палатой оценщиков.

3. Основанием для отказа в приеме в члены палаты оценщиков является несоблюдение положений, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

4. Заявитель вправе обжаловать действия палаты оценщиков по отказу в приеме в члены соответствующей палаты оценщиков в уполномоченный орган в области оценочной деятельности или суд.

Статья 19. Приостановление и прекращение членства в палате оценщиков

1. Членство в палате оценщиков приостанавливается в случае приостановления действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик».

Оценщик, членство в палате оценщиков которого приостановлено, не может осуществлять оценочную деятельность в период приостановления.

2. Членство в палате оценщиков прекращается по следующим основаниям:

1) по заявлению члена палаты оценщиков;

2) в случае неоднократного нарушения оценщиком устава палаты оценщиков, кодекса деловой и профессиональной этики оценщика;

3) в связи с прекращением действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик».

Оценщик, членство в палате оценщиков которого прекращено, не может осуществлять оценочную деятельность.

3. Палата оценщиков не позднее дня, следующего за днем приостановления или прекращения членства оценщика в палате оценщиков, обязана уведомить об этом:

1) оценщика, членство которого приостановлено или прекращено;

2) заказчика и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, в случаях, если информация о заключенном договоре ранее предоставлялась в палату оценщиков;

3) уполномоченный орган в области оценочной деятельности.

В случае прекращения членства в палате оценщиков в связи с лишением свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» по основаниям, предусмотренным частью первой пункта 4 статьи 25 настоящего Закона, палата оценщиков не позднее трех рабочих дней обязана уведомить об этом палаты оценщиков, внесенные в реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

Статья 20. Органы управления палаты оценщиков

1. Органами управления палаты оценщиков являются:

1) общее собрание членов палаты оценщиков;

2) коллегиальный орган управления палаты оценщиков;

3) исполнительный орган палаты оценщиков;

4) контрольный орган (ревизионная комиссия) палаты оценщиков.

Порядок формирования, структура, компетенция и срок полномочий органов управления палаты оценщиков, порядок принятия этими органами решений устанавливаются уставом палаты оценщиков в соответствии с настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан.

2. Общее собрание членов палаты оценщиков является высшим органом управления, полномочным рассматривать отнесенные к его компетенции настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и ее уставом вопросы деятельности палаты оценщиков.

К исключительной компетенции общего собрания членов палаты оценщиков относятся:

1) принятие устава палаты оценщиков, внесение в него изменений и дополнений;

2) определение основных направлений деятельности палаты оценщиков;

3) утверждение бюджета палаты оценщиков;

4) принятие решений о добровольной ликвидации палаты оценщиков и назначении ликвидационной комиссии;

5) избрание членов коллегиального органа управления, руководителя исполнительного органа и членов контрольного органа (ревизионной комиссии) палаты оценщиков, досрочное прекращение полномочий указанных органов или руководителя либо отдельных их членов;

6) утверждение отчетов коллегиального и исполнительного органов, контрольного органа (ревизионной комиссии) и специализированных органов в порядке и сроки, которые установлены уставом палаты оценщиков;

7) утверждение положения о членстве в палате оценщиков;

8) рассмотрение вопроса о лишении свидетельств о присвоении квалификаций «оценщик», «эксперт»;

9) установление размера вступительных и ежегодных членских взносов.

Размер ежегодных членских взносов должен составлять не менее 25-кратного и не более 75-кратного размера месячного расчетного показателя, установленного законом о республиканском бюджете на соответствующий финансовый год.

Размер вступительного взноса не должен превышать размер ежегодных членских взносов;

10) определение способов обеспечения имущественной ответственности.

Порядок проведения общего собрания членов палаты оценщиков, порядок формирования повестки дня заседаний, определения кворума, условия и порядок

проведения голосования определяются уставом палаты оценщиков.

Уставом палаты оценщиков могут быть предусмотрены иные вопросы, принятие решений по которым отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов палаты оценщиков.

3. Руководство палатой оценщиков осуществляет коллегиальный орган управления палаты оценщиков, избранный общим собранием членов палаты оценщиков.

Количественный состав коллегиального органа управления палаты оценщиков, порядок и условия его формирования и деятельности, принятия решений, прекращения полномочий устанавливаются уставом палаты оценщиков.

4. К компетенции коллегиального органа управления палаты оценщиков относятся:

1) утверждение правил и стандартов палаты оценщиков, внесение в них изменений и (или) дополнений;

2) вынесение вопросов на рассмотрение общего собрания членов палаты оценщиков;

3) принятие решения о вступлении в члены палаты оценщиков, приостановлении и прекращении членства в палате оценщиков;

4) создание специализированных органов палаты оценщиков, утверждение положений о них и правил осуществления ими деятельности;

5) иные вопросы, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и уставом палаты оценщиков.

В палате оценщиков функции коллегиального органа управления могут осуществляться общим собранием членов палаты оценщиков.

5. Исполнительный орган палаты оценщиков:

1) организует работу палаты оценщиков, осуществляет контроль за выполнением возложенных на палату оценщиков задач;

2) осуществляет прием и увольнение работников палаты оценщиков;

3) представляет интересы палаты оценщиков в государственных органах, общественных объединениях, других организациях;

4) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и уставом палаты оценщиков.

6. Контрольный орган (ревизионная комиссия) является органом палаты оценщиков, осуществляющим контроль финансово-хозяйственной деятельности органов управления палаты оценщиков и их должностных лиц.

Контрольный орган (ревизионная комиссия) палаты оценщиков подотчетен и подконтролен общему собранию членов палаты оценщиков.

Порядок и сроки представления отчетов контрольного органа (ревизионной комиссии) определяются уставом палаты оценщиков.

Статья 21. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности

1. Палата оценщиков для обеспечения своей имущественной ответственности и имущественной ответственности своих членов перед заказчиками и третьими лицами применяет один из следующих способов:

1) страхование гражданско-правовой ответственности оценщика и палаты оценщиков;

2) привлечение к имущественной ответственности членов палаты оценщиков;

3) использование иных способов обеспечения имущественной ответственности, предусмотренных законами Республики Казахстан.

Порядок обеспечения имущественной ответственности устанавливается палатой оценщиков.

Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

2. Договор страхования гражданско-правовой ответственности оценщика заключается членом палаты оценщиков на срок не менее одного года.

Страховая сумма определяется договором страхования гражданско-правовой ответственности оценщика и не должна быть менее 5000-кратного размера месячного расчетного показателя, установленного законом о республиканском бюджете и действующего на дату заключения договора страхования гражданско-правовой ответственности оценщика.

Объектом страхования по договору страхования гражданско-правовой ответственности оценщика является имущественный интерес оценщика, связанный с его обязанностью возместить имущественный вред, причиненный третьим лицам в результате осуществления им оценочной деятельности, и (или) убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки.

Страховым случаем по договору страхования гражданско-правовой ответственности оценщика признается факт наступления гражданско-правовой ответственности оценщика (страхователя) по возмещению вреда, причиненного имущественным интересам заказчика и (или) третьего лица при осуществлении оценочной деятельности.

Статья 22. Контроль палаты оценщиков за деятельностью своих членов

1. Палата оценщиков осуществляет контроль за соблюдением членами палаты требований настоящего Закона, иных нормативных правовых актов, стандартов и правил палаты оценщиков, а также кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков, условий членства в палате.

2. Основанием для проведения палатой оценщиков проверки является поступившее в палату оценщиков обращение, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Обращение, для рассмотрения которого не требуется получение информации от иных субъектов, должностных лиц либо проверка с выездом на место, рассматривается в течение пятнадцати календарных дней со дня его поступления.

Обращение, для рассмотрения которого требуется получение информации от иных субъектов, должностных лиц либо проверка с выездом на место, рассматривается и по нему принимается решение в течение тридцати календарных дней со дня его поступления.

3. Порядок организации, проведения проверок и рассмотрения обращений в отношении членов палаты оценщиков устанавливается палатой оценщиков.

Статья 23. Порядок получения свидетельств о присвоении квалификаций «оценщик», «эксперт»

1. Кандидаты, претендующие на получение свидетельств о присвоении квалификаций «оценщик», «эксперт», сдают квалификационный экзамен.

2. К квалификационному экзамену на получение свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» допускаются физические лица, имеющие высшее образование, прошедшие обучение или переподготовку в соответствии с программой и в объеме часов, утвержденных палатой оценщиков, а также стажировку у оценщика сроком не менее одного года.

Программа обучения, профессиональной переподготовки кандидатов в оценщики и объем часов должны соответствовать типовой программе, утвержденной уполномоченным органом в области оценочной деятельности.

3. К квалификационному экзамену на получение свидетельства о присвоении квалификации «эксперт» допускаются оценщики.

4. Лица не допускаются к квалификационному экзамену в случае несоответствия требованиям, установленным настоящим Законом.

Решение об отказе в допуске к квалификационному экзамену направляется палатой оценщиков лицу не позднее пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления.

5. Тестовые задания для проведения квалификационного экзамена оценщиков, экспертов разрабатываются палатой оценщиков по согласованию с уполномоченным органом в области оценочной деятельности.

Квалификационный экзамен проводится в письменной форме.

6. Лица, сдавшие квалификационный экзамен, получают свидетельства о присвоении квалификаций «оценщик», «эксперт» с указанием номера свидетельства, фамилии, имени и отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность).

Решения о присвоении квалификаций

«оценщик», «эксперт» размещаются на интернет-ресурсе палаты оценщиков.

7. Лица, не сдавшие квалификационный экзамен, допускаются к его повторному прохождению по истечении трех месяцев с даты принятия решения квалификационной комиссией.

8. Формы и порядок ведения реестров членов палаты оценщиков, членов экспертного совета утверждаются уполномоченным органом в области оценочной деятельности.

Правила выдачи свидетельств о присвоении квалификаций «оценщик», «эксперт» утверждаются палатой оценщиков.

9. Правила проведения квалификационного экзамена для подтверждения квалификаций кандидатов в оценщики, эксперты утверждаются уполномоченным органом в области оценочной деятельности.

Статья 24. Квалификационная комиссия

1. Квалификационная комиссия является специализированным органом и создается для проведения квалификационного экзамена для лиц, претендующих на получение свидетельств о присвоении квалификаций «оценщик», «эксперт».

2. Квалификационная комиссия состоит из семи членов и формируется из числа представителей уполномоченного органа в области оценочной деятельности, неправительственных организаций и членов палат оценщиков.

Численность представителей палат оценщиков должна составлять большинство от общей численности состава квалификационной комиссии.

3. Члены квалификационной комиссии избираются сроком на два года.

4. Председатель квалификационной комиссии избирается из числа оценщиков - членов квалификационной комиссии.

Одно и то же лицо не может быть избрано председателем квалификационной комиссии два раза подряд.

5. Порядок деятельности квалификационной комиссии устанавливается палатой оценщиков.

6. Заседания квалификационной комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в шесть месяцев.

Статья 25. Приостановление, прекращение, лишение свидетельств о присвоении квалификаций «оценщик», «эксперт»

1. Приостановление действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» осуществляется в следующих случаях:

1) по собственному желанию;

2) по инициативе палаты оценщиков по результатам контроля за деятельностью оценщика или рассмотрения обращения физических и юридических лиц.

2. Прекращение действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» осуществляется в случаях:

1) смерти лица;

2) признания лица по вступившему в законную силу решению суда недееспособным или ограниченно дееспособным, умершим либо безвестно отсутствующим;

3) вступления в законную силу обвинительного приговора суда за уголовные правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) вступления в законную силу судебного решения о применении к лицу принудительных мер медицинского характера;

5) лишения свидетельства о присвоении квалификации «оценщик».

3. Прекращение действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» осуществляется решением коллегиального органа управления палаты оценщиков.

4. Лишение свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» осуществляется палатой оценщиков в случаях:

1) неоднократного нарушения оценщиком законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности либо нарушения законодательства Республики Казахстан, повлекшего причинение ущерба интересам государства, физических и (или) юридических лиц;

2) неустранения причины, указанной в подпункте 2) пункта 1 настоящей статьи;

3) установления факта предоставления оценщиком недостоверной информации или умышленно искаженных сведений в документах, явившихся основанием для выдачи свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;

4) составления недостоверного отчета об оценке более двух раз.

Лица, лишенные свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», к подтверждению квалификации «оценщик» допускаются:

1) по истечении одного года со дня принятия решения о лишении свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» впервые;

2) по истечении трех лет со дня принятия решения о лишении свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» повторно.

При последующем принятии решения о лишении свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» указанные лица не допускаются к подтверждению квалификации «оценщик».

5. В случае приостановления или прекращения действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» палата оценщиков вносит соответствующую информацию с указанием даты и времени прекращения свидетельства в реестр членов палаты оценщиков с опубликованием ее на интернет-ресурсе палаты.

6. Прекращение действия свидетельства о присвоении квалификации «эксперт» осуществляется решением коллегиального органа управления палаты оценщиков в следующих случаях:

1) смерти лица;

2) признания лица по вступившему в законную силу решению суда недееспособным или ограниченно дееспособным, умершим либо безвестно отсутствующим;

3) вступления в законную силу обвинительного приговора суда за уголовные правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) вступления в законную силу судебного решения о применении к лицу принудительных мер медицинского характера;

5) лишения свидетельства о присвоении квалификации «эксперт».

В случае прекращения действия свидетельства о присвоении квалификации «эксперт» палата оценщиков вносит соответствующую информацию с указанием даты и времени прекращения свидетельства в реестр членов экспертного совета с опубликованием ее на интернет-ресурсе палаты.

7. Лишение свидетельства о присвоении квалификации «эксперт» осуществляется палатой оценщиков в случаях:

1) неоднократного нарушения экспертом законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности либо нарушения законодательства Республики Казахстан, повлекшего причинение ущерба интересам государства, физических и (или) юридических лиц;

2) составления необоснованного экспертного заключения о рыночной или иной стоимости объекта оценки, отраженной в отчете об оценке;

3) лишения свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;

4) неоднократного нарушения экспертом требований палаты оценщиков.

Оценщик не ранее чем через три года после принятия решения о лишении свидетельства о присвоении квалификации «эксперт» вправе получить свидетельство о присвоении квалификации «эксперт».

Глава 5. Права и обязанности заказчика

Статья 26. Права заказчика

Заказчик имеет право:

1) получать от оценщика либо юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, исчерпывающую информацию о требованиях законодательства Республики Казахстан, касающихся проведения оценки;

2) знакомиться с нормативными правовыми актами, на которых основывается отчет об оценке;

3) получать от оценщика либо юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, необходимую информацию о подходах к оценке и методах оценки;

4) отказаться от услуг оценщика либо юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в случае нарушения ими условий договора на проведение оценки;

5) осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан.

Статья 27. Обязанности заказчика

Заказчик обязан:

1) создавать условия оценщику или юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, для своевременного и качественного проведения оценки в соответствии с договором на проведение оценки;

2) предоставлять оценщику или юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, необходимую для проведения оценки документацию, полную и достоверную информацию, а также давать необходимые разъяснения, обеспечить доступ оценщика к объекту оценки;

3) не вмешиваться в деятельность оценщика, если это негативно повлияет на достоверность оценки;

4) направлять по требованию оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, письменный запрос от своего имени в адрес третьих лиц для получения необходимой для проведения оценки информации;

5) выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан.

Статья 28. Рассмотрение споров

Споры, возникающие между палатой оценщиков, оценщиком, юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, заказчиком или третьими лицами при осуществлении оценки, в том числе не разрешенные посредством проведения экспертизы отчета об оценке, разрешаются в суде.

Глава 6. Государственное регулирование оценочной деятельности

Статья 29. Государственный контроль в области оценочной деятельности

1. Уполномоченный орган в области оценочной деятельности осуществляет государственный контроль в области оценочной деятельности, за соблюдением палатами оценщиков законодательства Республики Казахстан, устава палаты оценщиков и принятых ею правил и стандартов.

2. Государственный контроль в области оценочной деятельности за деятельностью палат оценщиков осуществляется путем проведения проверок и профилактического контроля в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан.

3. Решение о проведении проверки деятельности палаты оценщиков принимается уполномоченным органом в области оценочной деятельности на основании заявлений физических и юридических лиц, обращений и запросов государственных органов, органов местного самоуправления, правоохранительных органов о нарушении палатой оценщиков, ее членами требований законодательства Республики Казахстан, устава палаты оценщиков и принятых ею правил и стандартов.

4. В случае выявления нарушений законодательства Республики Казахстан, устава палаты оценщиков и принятых ею правил и стандартов уполномоченный орган в области оценочной деятельности направляет в палату оценщиков представление об устранении выявленных нарушений.

При неустранении нарушений в установленный срок уполномоченный орган в области оценочной деятельности принимает меры в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Уполномоченный орган в области оценочной деятельности обращается в суд о принудительной ликвидации палаты оценщиков с последующим исключением из реестра саморегулируемых организаций оценщиков по основаниям, предусмотренным пунктом 6 статьи 16 настоящего Закона.

Статья 30. Компетенция уполномоченного органа в области оценочной деятельности

К компетенции уполномоченного органа в области оценочной деятельности относятся:

1) реализация государственной политики в области оценочной деятельности;

2) контроль за деятельностью палаты оценщиков;

3) ведение реестра саморегулируемых организаций оценщиков;

4) проведение анализа регуляторного воздействия в области оценочной деятельности;

5) утверждение типовой программы обучения, профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности и объема часов;

6) согласование правил и стандартов палат оценщиков;

7) запрашивание информации о деятельности палат оценщиков;

8) делегирование представителей в состав квалификационной комиссии;

9) подача иска в суд о принудительной ликвидации палаты оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Законом;

10) утверждение типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований настоящего Закона, стандартов и правил палаты оценщиков;

11) утверждение форм и порядка ведения реестров членов палаты оценщиков, членов экспертного совета;

12) осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

Глава 7. Заключительные и переходные положения

Статья 31. Ответственность за нарушение законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности

Лица, нарушившие законодательство Республики Казахстан об оценочной деятельности, несут ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан.

Статья 32. Переходные положения

1. Палаты оценщиков могут быть созданы по истечении трех месяцев со дня первого официального опубликования настоящего Закона.

При создании палаты оценщиков ее членами могут быть оценщики - физические лица, имеющие лицензии на право осуществления оценочной деятельности.

2. Квалификационная комиссия создается палатой оценщиков в течение трех месяцев со дня создания палаты оценщиков.

3. Юридические лица, зарегистрированные до введения в действие настоящего Закона с использованием в своих наименованиях полных или частичных словосочетаний «палата оценщиков», «Республиканская палата оценщиков», подлежат реорганизации или ликвидации со дня введения в действие настоящего Закона.

4. Оценщики - физические лица, имеющие лицензии на право осуществления оценочной деятельности, вправе получить в палате оценщиков свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» без прохождения квалификационного экзамена со дня введения в действие настоящего Закона.

5. Со дня введения в действие настоящего Закона лицензии, выданные юридическим лицам на осуществление оценочной деятельности и полученные ими до введения в действие настоящего Закона, признаются недействительными.

Статья 33. Порядок введения в действие настоящего Закона

1. Настоящий Закон вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования, за исключением подпункта 3) статьи 30 настоящего Закона, который вводится в действие по истечении трех месяцев после дня его первого официального опубликования.

2. Признать утратившим силу Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2000 г., № 20, ст. 381; 2001 г., № 24, ст. 338; 2003 г., № 3, ст. 19; № 10, ст. 54; 2004 г., № 23, ст. 142; 2007 г., № 2, ст. 18; 2009 г., № 23, ст. 97; 2010 г., № 5, ст. 23; 2011 г., № 3, ст. 32; № 5, ст. 43; № 6, ст. 49; № 11, ст. 102; 2012 г., № 14, ст. 95; № 15, ст. 97; 2014 г., № 1, ст. 4; № 10, ст. 52; № 19-I, 19-II, ст. 96; № 23, ст. 143; 2015 г., № 20-IV, ст. 113; № 22-II, ст. 145; № 23-II, ст. 172).

Президент
Республики Казахстан

К вопросу реализации профессиональной деятельности оценщика

АМАНБАЕВ М.

Управляющий Делами Палаты оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана», г. Алматы

Законодательство страны в соответствии с развитием системы рыночных отношений предъявляет новые требования к формированию новых понятий и определений, новых механизмов развития профессиональной деятельности, новых подходов и институтов.

В 2018 году с развитием рыночной конъюнктуры и изменением системы регулирования профессиональной деятельности в Казахстане, с государственного на саморегулирование, институт казахстанской оценки получил свое новое развитие.

Согласно Закону Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (10.01.2018г.) (далее - Закон), оценочная деятельность признается как профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату.

Субъектами оценочной деятельности признаются оценщики и юридические лица, с которыми оценщики заключили трудовой договор.

Законодательно закреплено следующее определение: оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.

Таким образом, для признания оценщиком необходимо наличие у физического лица свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» и обязательное членство в одной из палат оценщиков.

Пунктом 2 статьи 4 Закона предписано, что оценщик вправе осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой (1), а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом (2).

Первое подразумевает реализацию через занятие частной практикой. При этом законодатель не дает определение частной практике.

Частную практику на основе сложившегося мнения можно сформулировать как деятельность (трудовая, профессиональная) физического лица, работающего на себя и без привлечения наемных работников, с правом регистрации в качестве индивидуального предпринимателя или без такового.

Подпунктом 19) пункта 1 статьи 1 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)», указано, что к лицам, занимающимся частной практикой, относятся частный нотариус, частный судебный исполнитель, адвокат, профессиональный медиатор.

Но при этом необходимо отметить, что, согласно статье 23 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан, субъектами предпринимательства являются граждане, кандасы и негосударственные коммерческие

юридические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность (субъекты частного предпринимательства), государственные предприятия (субъекты государственного предпринимательства).

А пунктом 2 статьи 23 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан предусмотрено, что физическое лицо, являющееся субъектом предпринимательства, регистрируется в качестве индивидуального предпринимателя.

Учитывая данное обстоятельство, что законодательно предусмотрена возможность регистрации оценщика (физического лица) в качестве индивидуального предпринимателя, в правоприменительной практике имеются определенные трудности в части постановки оценщика на учет в качестве частнопрактикующего субъекта оценочной деятельности (в целях полной реализации норм Закона).

Второй формой осуществления деятельности по оценке является система трудовых отношений - на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

В данном случае оценщик осуществляет оценочную деятельность в рамках трудовых отношений.

Оценщик имеет право состоять в трудовых отношениях с несколькими работодателями (юридическими лицами, оказывающими услуги по оценке), что гарантируется трудовым законодательством Республики Казахстан.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность, реализуемая оценщиком (физическим лицом) самостоятельно в виде индивидуального предпринимательства (форма и вид предпринимательства) или на основании трудового договора в рамках трудовых отношений в составе юридического лица.

При определении субъектов оценочной деятельности законодатель, посвятив отдельные нормы о правах (статья 14 Закона) и обязанностях (статья 15 Закона) оценщика, упустил нормы о правах и обязанностях юридического лица, заключившего трудовой договор с оценщиком именно в части регулирования взаимоотношений по оценочной деятельности. Отсутствие такового вызывает на практике определенные сложности по взаимодействию палат оценщиков с оценщиками, заключивших трудовой договор с юридическими лицами.

Также обязательно надо учесть, что абзацем 1 пункта 1 статьи 18 Закона, предусмотрены обязательные условия членства:

- наличие свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;

- отсутствие неснятой или непогашенной судимости за правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Следовательно, в случае, если у физического лица имеется неснятая или непогашенная судимость за правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления, но имеется свидетельство о присвоении квалификации «оценщик», он не имеет право вступить в палату оценщиков, а соответственно, оказывать услуги по оценке (оценочная деятельность).

Так как для приобретения статуса оценщика в соответствии с требованиями Закона, необходимо отвечать следующим критериям:

- статус физического лица;

- наличие свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков;

- обязательное членство в одной из палат оценщиков;

- отсутствие неснятой или непогашенной судимости за правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления.

ОЦЕНЩИК – физическое лицо, осуществляющее ПРОФЕССИОНАЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ на основании свидетельства о присвоении квалификации «Оценщик», выданного палатой оценщиков

Законодательством предусмотрены и иные требования для вступления в палату оценщиков, устанавливаемые непосредственно палатой оценщиков в целях формирования профессионального сообщества путем определения своих правил и порядка вступления.

Действующим законодательством в целях защиты интересов заказчика и третьих лиц предусмотрен институт имущественной ответственности оценщика.

Предусмотрены следующие способы обеспечения имущественной ответственности:

1) страхование гражданско-правовой ответственности оценщика и палаты оценщиков;

2) привлечение к имущественной ответственности членов палаты оценщиков;

3) использование иных способов обеспечения имущественной ответственности, предусмотренных законами Республики Казахстан.

Учитывая саморегулирование в области оценочной деятельности, законодатель установил, что порядок обеспечения имущественной ответственности устанавливается палатой оценщиков.

Рассмотрев субъектов оценочной деятельности и признав оценочную деятельность как профес-

Информационно-аналитический журнал Оценщик №1(1), 2021 Казахстана

сиональную, необходимо отдельно рассмотреть понятие профессиональной деятельности.

Согласно определения, закрепленного в Законе Республики Казахстан «О саморегулировании», профессиональная деятельность – это деятельность физического лица, требующая владения специальными теоретическими знаниями, практическими умениями и навыками, приобретенными в результате специальной подготовки, а также опыта работы.

Подводя итог, необходимо отметить, что:

- предпринимательством является самостоятельная, инициативная деятельность граждан, кандасов и юридических лиц, направленная на получение чистого дохода путем использования имущества, производства, продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг, основанная на праве частной собственности (частное предпринимательство) либо на праве хозяйственного ведения или оперативного управления государственного предприятия (государственное предпринимательство). Предпринимательская деятельность осуществляется от имени, за риск и под имущественную ответственность предпринимателя (пункт статьи 2 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан);

- профессиональная деятельность – деятельность физического лица, требующая владения специальными теоретическими знаниями, практическими умениями и навыками, приобретенными в результате специальной подготовки, а также опыта работы (подпункт 2) абзац 1 статьи 1 Закона Республики Казахстан «О саморегулировании»);

- оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату (подпункт 5) абзаца 1 статьи 1 Закона);

- частная практика - деятельность (трудовая, профессиональная) физического лица, работающего на себя и без привлечения наемных работников, с правом регистрации в качестве индивидуального предпринимателя или без такового, то из представленных определений, видно отсутствие противоречий между предпринимательской, профессиональной (и оценочной) деятельностью и частной практикой.

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ – это деятельность физического лица, требующая владения специальными теоретическими знаниями, практическими умениями и навыками, приобретенными в результате специальной подготовки, а также опыта работы

Для признания оценщиком необходимо НАЛИЧИЕ у физического лица СВИДЕТЕЛЬСТВА о присвоении квалификации «ОЦЕНЩИК» и ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ЧЛЕНСТВО в одной из палат оценщиков.

Следовательно, осуществление оценщиками своей деятельности (как субъект оценочной деятельности) в форме индивидуального предпринимательства (оценщик как субъект налоговых правоотношений) является правомерным и результаты (отчеты об оценке) их деятельности признаются соответствующими требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Для более глубокого исследования и устранения проблемных вопросов по оценочной деятельности, определения правосубъектности, правоспособности и деликтоспособности оценщика, и других противоречий, возникающих на практике необходимо дополнительное исследование института оценки (оценочная деятельность) с привлечением научного сообщества для объективного законодательного закрепления их в нормах права.

Основные и вспомогательные принципы оценки стоимости бизнеса

ЖУЙРИКОВ К.К.,
д.э.н., профессор

САРЖАНОВ Т.С.,
д.т.н., профессор

МУСАЕВА Г.С.,
д.т.н., профессор

Аннотация. Выделяются принципы, основанные на представлениях собственника, связанные с эксплуатацией собственности, обусловленные действием рыночной среды. Основные общеэкономические принципы связываются с представлением владельца имущества, рыночной средой, эксплуатацией имущества.

Ключевые слова. Принципы, полезность, бизнес, оценка, собственность, производство, замещение, ожидание, спрос, предложение, эффективность.

Основные методы сравнительного подхода. Сравнительный подход предполагает использование трех основных методов, выбор которых зависит от целей, объекта и конкретных условий оценки.

1. Метод компании-аналога.
2. Метод сделок.
3. Метод отраслевых коэффициентов.

Рассмотрим содержание, оптимальную сферу и необходимые условия применения каждого метода.

Метод компании-аналога, или метод рынка капитала, основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Базой для сравнения служит цена одной акции акционерных обществ открытого типа. Следовательно, в чистом виде данный метод используется для оценки пакета акций.

Метод сделок, или метод продаж, ориентирован на цену приобретения предприятия в целом, либо его контрольного пакета акций. Это определяет наиболее оптимальную сферу применения данного метода — оценка 100%-го капитала, либо контрольного пакета акций.

Метод отраслевых коэффициентов, или метод отраслевых соотношений, основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты обычно рассчитываются специальными аналитическими организациями на основе длительных статистических наблюдений за соотношением между ценой собственного капитала предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми показателями. На основе анализа накопленной информации и обобщения результатов были разработаны достаточно простые формулы определения стоимости оцениваемого предприятия.

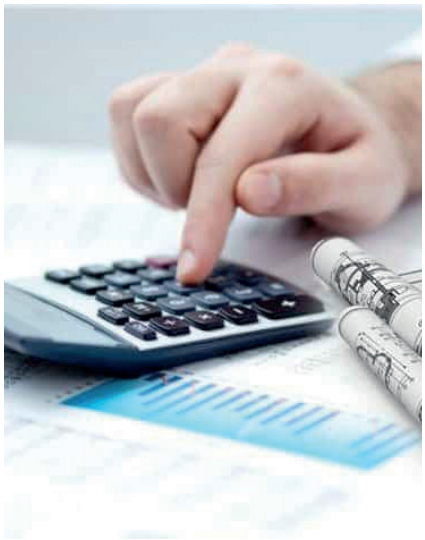
Например, цена бензозаправочной станции колеблется в диапазоне 1,2—2,0 месячной выручки от реализации.

Цена предприятия розничной торговли формируется следующим образом: 0,75—1,5 величины чистого годового дохода увеличивается на стоимость оборудования и запасов, которыми располагает оцениваемое предприятие.

Метод компании-аналога, или метод рынка капитала, основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Базой для сравнения служит цена одной акции акционерных обществ открытого типа.

Информационно-аналитический журнал Оценщик Казахстана №1(1), 2021

Технология применения метода КОМПАНИИ-АНАЛОГА и МЕТОДА СДЕЛОК практически совпадают, РАЗЛИЧИЕ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ТОЛЬКО В ТИПЕ ИСХОДНОЙ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ: либо цена 1 акции, не дающей никаких элементов контроля, либо цена контрольного пакета, включающая премию за элементы контроля.



В данной статье будет подробно рассматриваться ***метод компании-аналога***. Это связано с тем, что технология применения метода компании-аналога и метода сделок практически совпадают, различие заключается только в типе исходной ценовой информации: либо цена 1 акции, не дающей никаких элементов контроля, либо цена контрольного пакета, включающая премию за элементы контроля. Определенную сложность представляет ситуация, в которой объект оценки и имеющаяся у оценщика достоверная исходная информация не совпадают.

Например. Надо оценить контрольный пакет предприятия в условиях, когда ценовая информация по аналогам представлена только фактически проданными пакетами. Следовательно, в данном случае оценщик должен провести необходимую корректировку и увеличить предварительно рассчитанную стоимость на величину премии за контроль. Более подробно эти вопросы будут рассмотрены далее.

Метод отраслевых коэффициентов пока не получил достаточного распространения в отечественной практике, поскольку отсутствует необходимая информация, накопленная за период достаточно длительного наблюдения в условиях относительно стабильного рынка. Суть сравнительного подхода к определению стоимости компании заключается в следующем. Выбирается предприятие, аналогичное оцениваемой фирме, которое было недавно продано. Затем рассчитывается соотношение между рыночной ценой продажи предприятия-аналога и каким-либо его финансовым показателем. Данное соотношение называется ценовым мультипликатором. Для получения рыночной стоимости собственного капитала необходимо умножить аналогичный финансовый показатель оцениваемой компании на расчетную величину ценового мультипликатора.

Например. Необходимо оценить предприятие, получившее в последнем финансовом году чистую прибыль в размере 100 млн. долл. Аналитик располагает достоверной информацией о том, что недавно была продана сходная компания за 3000 млн. долл. ее чистая прибыль за аналогичный период составила 300 млн. долл.

1. Рассчитаем по компании-аналогу соотношение рыночной цены и чистой прибыли 3 000 : 300 = 10.

2. Определим стоимость оцениваемой компании: 100 х 10 = 1 000 млн долл.

Однако, несмотря на кажущуюся простоту, этот метод требует высокой квалификации и профессионализма оценщика, т.к. предполагает внесение достаточно сложных корректировок для обеспечения максимальной сопоставимости оцениваемой компании с аналогами.

Кроме того, оценщик должен определить приоритетные критерии сопоставимости, исходя из конкретных условий, целей оценки, качества информации.

Сравнительный подход к оценке бизнеса во многом схож с методом капитализации доходов. В обоих случаях оценщик определяет стоимость компании, опираясь на величину дохода кампании. Основное отличие заключается в способе преобразования величины дохода в стоимость компании. Метод капитализации предполагает конвертацию годового дохода в стоимость при помощи коэффициента капитализации. Коэффициент капитализации, построенный на основе рыночных данных, используется как делитель. Сравнительный подход также оперирует рыночной ценовой информацией и величиной дохода, достигнутого сходной фирмой. Однако в данном случае доход умножается на величину соотношения между ценой и доходом.

Основные этапы оценки предприятия методом компании-аналога:

I этап. Сбор необходимой информации.

II этап. Сопоставление списка аналогичных предприятий.

III этап. Финансовый анализ.

IV этап. Расчет ценовых мультипликаторов.

V этап. Выбор величины мультипликатора, которую целесообразно применить к оцениваемой компании.

VI этап. Определение итоговой величины взвешивания промежуточных результатов.

VII этап. Внесение итоговых корректировок.

Оценка бизнеса методом компании-аналога основана на использовании двух типов информации:

1. Рыночная (ценовая) информация.

2. Финансовая информация.

Рыночная информация включает данные о фактических ценах купли-продажи акций компании, сходной с оцениваемой фирмой, а также информацию о количестве акций в обращении. Число акций, на которое поделен собственный капитал компании, оказывает прямое влияние на стоимость одной акции. Две компании, имеющие одинаковую ценность собственного капитала, могут иметь различную стоимость одной акции, если их число в сравниваемых компаниях различно.

Качество и доступность ценовой информации зависит от уровня развития фондового рынка. Формирование отечественного фондового рынка не завершено, однако целый ряд агентств публикуют периодические бюллетени о состоянии финансовых рынков, предложениях на покупку/продажу ценных бумаг некоторых фирм, исследования активности рынков акций крупнейших предприятий по отраслям. Кроме того, необходимую информацию можно найти на соответствующих сайтах Интернет. В связи с тем, что казахстанский фондовый рынок характеризуется слабой активностью, информационной закрытостью, отсутствием достоверных сведений о фактической цене сделки практикующие оценщики достаточно часто используют цены спроса и предложения на акции аналогичных предприятий.

Финансовая информация прежде всего представлена официальной бухгалтерской и финансовой отчетностью, а также дополнительными сведениями, перечень которых определяется непосредственно оценщиком в зависимости от конкретных условий оценки. Дополнительная информация позволит определить степень сходства аналогов с оцениваемой компанией. На ее основе оценщик может:

– провести необходимые корректировки, устраняющие различия в финансовых и производственных параметрах, методах ведения учета и составления отчетности,

– выявить излишек или недостаток собственного оборотного капитала, наличие нефункционирующих активов,

– внести поправки на экстраординарные события и т. д.

Финансовая информация должна быть представлена отчетностью за текущий год и предшествующий период. Ретроинформация собирается обычно за 5 лет. Однако этот период может быть другим, если условия деятельности предприятия будут существенно отличаться от тех, в которых оно работает на момент оценки. Следует подчеркнуть, что финансовая информация должна быть собрана не только по оцениваемой компании, но и по аналогам. Корректировке подлежит вся отчетность по полному списку предприятий, отобранных оценщиком, поэтому сравнительный подход является чрезвычайно трудоемким и дорогостоящим. Кроме того, как показывает практика, тщательный анализ информации может дать отрицательный результат. Оценщик приходит к заключению об отсутствии необходимого сходства и невозможности применения данного метода, хотя время и деньги потрачены.

Финансовая информация, публикуемая одновременно с ценовой, обычно содержит минимальные сведения о компании. Поэтому более подробные данные могут быть получены оценщиком на основании письменного запроса либо непосредственно на предприятии в ходе собеседования. Состав необходимой финансовой информации зависит от конкретного объекта оценки, стратегии и методологии оценщика, а также стадии отбора аналогов.

В связи с тем, что казахстанский ФОНДОВЫЙ РЫНОК характеризуется СЛАБОЙ АКТИВНОСТЬЮ, информационной закрытостью, ОТСУТСТВИЕМ ДОСТОВЕРНЫХ СВЕДЕНИЙ о фактической цене сделки практикующие оценщики достаточно часто ИСПОЛЬЗУЮТ ЦЕНЫ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА АКЦИИ АНАЛОГИЧНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ.

Процесс отбора сопоставимых компаний осуществляется в три этапа.

На первом этапе определяется так называемый круг «подозреваемых». В него входит максимально возможное число предприятий, сходных с оцениваемой фирмой. Поиск таких компаний начинается с определения основных конкурентов, просмотра списка слившихся и приобретенных компаний за последний год. Возможно использование электронных баз, однако такая информация нуждается в дополнительных сведениях, т.к. не бывает достаточно полной. Критерии сопоставимости на этом этапе достаточно условны и обычно ограничиваются сходством отрасли.

На втором этапе составляется список «кандидатов». Поскольку

Информационно-аналитический журнал
Оценщик Казахстана
№1(1), 2021

СОСТАВ КРИТЕРИЕВ сопоставимости определяется УСЛОВИЯМИ ОЦЕНКИ, наличием необходимой информации, ПРИЕМАМИ И МЕТОДАМИ, НАРАБОТАННЫМИ ОЦЕНЩИКОМ. На практике невозможно проанализировать все факторы, по которым осуществляется окончательный отбор, однако КРИТЕРИЙ ОТРАСЛЕВОГО СХОДСТВА ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ.

аналитику требуется дополнительная информация сверх официальной отчетности, он должен собрать ее непосредственно на предприятиях-аналогах. Поэтому первоначальный список может сократиться из-за отказа некоторых фирм в представлении необходимых сведений, а также из-за плохого качества, недостоверности представленной информации. Критерии отбора должны соответствовать важнейшим характеристикам фирм. Если аналог отвечает всем критериям, то он может использоваться на последующих этапах оценки. Окончательное решение о степени сопоставимости предприятий принимает оценщик.

На третьем этапе составляется окончательный список аналогов, который позволит аналитику определить стоимость оцениваемой фирмы. Включение предприятий в этот список основано на тщательном анализе дополнительно полученной информации. На этом этапе аналитик ужесточает критерии сопоставимости и оценивает такие факторы, как уровень диверсификации производства, положение на рынке, характер конкуренции и т. д.

Состав критериев сопоставимости определяется условиями оценки, наличием необходимой информации, приемами и методами, наработанными оценщиком. На практике невозможно проанализировать все факторы, по которым осуществляется окончательный отбор, однако критерий отраслевого сходства является обязательным. Рассмотрим некоторые критерии отбора.

Отраслевое сходство. Список потенциально сопоставимых компаний всегда принадлежит одной отрасли, однако не все предприятия, входящие в отрасль или предлагающие свои товары на одном рынке, сопоставимы. Оценщик должен учитывать следующие дополнительные факторы:

Уровень диверсификации производства. Если какое-либо предприятие выпускает один вид продукта или какой-то товар существенно доминирует в производстве и обеспечивает 85% общей прибыли, а сравнимая компания ориентирована на широкий круг товаров и услуг, либо рассматриваемый продукт дает не более 20% от общей массы прибыли, то такие компании не являются для оценщика сопоставимыми.

Возможность перепрофилирования производства и заменимость производимых продуктов. Так технологическое оборудование одного из предприятий может обеспечивать производство только конкретного продукта. В случае изменения ситуации на рынке, такое предприятие будет нуждаться в серьезном техническом перевооружении. Аналог выпускает сходный продукт на оборудовании, которое можно легко переналадить для производства новых товаров. Следовательно, предприятия не одинаково прореагируют на изменение ситуации на рынке.

Зависимость результатов деятельности от одних и тех же экономических факторов. Стоимость капитала строительных компаний, работающих в районах массового строительства и в отдаленных экономических районах, будет существенно отличаться при достаточном сходстве других критериев, таких как численность работающих, состав парка строительных машин и механизмов. Необходимо отметить, что аналитик, выявив различия, может либо вычеркнуть предприятие из списка аналогов, либо рассчитать величину корректировки цены аналога для определения стоимости оцениваемой компании.

Опытная компания, проработавшая не один год, имеет неоспоримые преимущества и дополнительную прибыль за счет стабильного функционирования, хорошей клиентуры и поставщиков сырья и т. д.

Размер является важнейшим критерием, оцениваемым аналитиком при составлении окончательного списка аналогов. Оценка размера компании определяется по таким параметрам, как степень капитализации, численность персонала, объем реализованной продук-

ции и услуг, объем прибыли, число филиалов и так далее. Однако принятие решения о включении компании в список только на основе размера может привести оценщика к неправильным выводам, так как объективно закрытые компании, наиболее часто нуждающиеся в оценке, обычно меньше, чем открытые. Кроме того, оценщик должен учитывать, что более крупная компания не будет автоматически иметь большую прибыль только за счет своего размера. Поэтому оценщик должен в первую очередь учитывать факторы, обеспечивающие величину прибыли:

Географическая диверсификация — крупные компании обычно имеют более разветвленную сеть потребителей своей продукции, тем самым уменьшается риск нестабильности объемов продаж. Количественные скидки — крупные компании закупают сырье в большем объеме, чем небольшие фирмы, и получают при этом значительные скидки. Кроме того, аналитик должен иметь в виду, что коэффициент использования оборудования в крупных компаниях лучше. Поэтому мультипликатор, рассчитанный для открытой компании, должен быть скорректирован и понижен для оценки закрытой компании.

Ценовые различия по сходным товарам — крупные компании зачастую имеют возможность устанавливать более высокие цены, так как потребитель предпочитает приобретать товар у хорошо зарекомендовавших себя фирм, оплачивая, по сути, товарный знак, гарантирующий качество. В конечном счете данный фактор оказывает влияние на уровень выручки от реализации и величину ценового мультипликатора.

Перспективы роста. Оценщик должен определить фазу экономического развития предприятия, поскольку она оказывает влияние на соотношение доли дивидендных выплат и доли чистой прибыли, направляемой на развитие предприятия. Оценивая перспективы роста компании, аналитик должен учитывать влияние трех основных факторов:

- Общий уровень инфляции.
- Перспективы роста, отрасли в целом и индивидуальные возможности развития конкретной фирмы в рамках отрасли.
- Динамика доли предприятия на рынке.

Эксперт должен внимательно изучить конкурентные преимущества и недостатки оцениваемой компании по сравнению с аналогами. Финансовый риск. Уровень финансового риска оценивается на основании следующих критериев:

- Структура капитала или соотношение собственных и заемных средств.

Перспективы роста. ОЦЕНЩИК ДОЛЖЕН ОПРЕДЕЛИТЬ ФАЗУ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ, поскольку она оказывает влияние на соотношение доли дивидендных выплат и доли чистой прибыли, направляемой на развитие предприятия.

- Уровень ликвидности или возможности оплачивать текущие обязательства текущими активами.
- Кредитоспособность фирмы или ее способность привлекать заемные средства на выгодных условиях.

Качество менеджмента. Анализ этого фактора является наиболее сложным, так как проводится на основе косвенных данных, таких как качество отчетной документации, возрастной состав, уровень образования, опыт, зарплата управленческого персонала, а также место компании на рынке.

Решение вопроса о возможности использования зарубежных компаний в качестве аналогов осложняется несколькими причинами. Во-первых, это зачастую несопоставимые объемы реализации и других финансово-производственных показателей отечественных и зарубежных компаний. Данное несоответствие можно частично нивелировать с помощью проведения процедуры логарифмирования показателей для устранения эффекта масштаба.

Во-вторых, это различия в условиях хозяйствования казахстанских и зарубежных компаний, которые, в первую очередь, определяются макроэкономическими параметрами, а также различиями в системе учета хозяйственных операций и результатов финансово-хозяйственной деятельности. Выявленная несопоставимость требует внесения поправок, учитывающих различия в макроэкономической и политической ситуации в странах (поправка на страновой риск), и трансформацию бухгалтерской отчетности. При больших объемах выборки, последняя процедура представляется достаточно трудоемкой. Размер поправки на страновой риск зачастую носит субъективный характер и неадекватно учитывает постоянно меняющуюся ситуацию казахстанской политической и экономической жизни. Третья проблема связана с неразвитостью казахстанского фондового рынка и другими причинами «недооцененности» казахстанских компаний на отечественном рынке. Здесь практикующие оценщики расходятся во мнениях. Часть экспертов придерживается позиции, которая говорит о необходимости использования информации о зарубежных компаниях для того, чтобы избежать неоправданного занижения стоимости казахстанских предприятий. Практика показывает, что результаты, полученные по зарубежным аналогам, как правило, превышают результаты расчета стоимости по отечественным компаниям в несколько раз. Остальные считают, что данный подход не отражает реальной рыночной стоимости казахстанских компаний на рынке в

Информационно-аналитический журнал
Оценщик Казахстана
№1(1), 2021

Сравнительный подход К ОЦЕНКЕ ПРЕДПРИЯТИЯ ПРЕДПОЛАГАЕТ использование уже существующих В КАЗАХСТАНСКОЙ ПРАКТИКЕ приемов и методов ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА.

конкретный момент, так как акции других предприятий продаются и покупаются на отечественном фондовом рынке по более низкой цене.

Перечень критериев сопоставимости, приведенный выше, не является исчерпывающим, и эксперт имеет возможность самостоятельно дополнять список дополнительными факторами. Оценщик редко находит компании абсолютно идентичные с оцениваемой, поэтому на основе анализа критериев он может сделать один из двух альтернативных выводов:

• компания сопоставима с оцениваемой по ряду характеристик и может быть использована для расчета мультипликаторов;

• компания недостаточно сопоставима с оцениваемой и не может быть использована в процессе оценки.

Эксперт должен в письменной форме объяснить, почему он сделал данное заключение.

Итоговый список должен включать не менее трех аналогичных компаний. Оценщик может использовать зарубежные компании в качестве аналогов, однако в этом случае необходимо убедиться, что уровень производства сходен с оцениваемым российским предприятием, трансформировать отчетность и скорректировать расчетную величину ценового мультипликатора на уровень странового риска.

Сопоставление финансовых показателей оцениваемой компании и фирм-аналогов. Сравнительный подход к оценке предприятия предполагает использование уже существующих в казахстанской практике приемов и методов финансового анализа. Оценщик анализирует балансы, отчеты о прибылях и убытках, дополнительную информацию, рассчитывает финансовые коэффициенты. Финансовый анализ является важнейшим компонентом определения сопоставимости аналогичных компаний с оцениваемым предприятием. Отличительные черты финансового анализа при сравнительном подходе проявляются в следующем:

- во-первых, только по результатам финансового анализа оценщик принимает решение о сопоставимости и включении тех или иных фирм в список компаний-аналогов;

- во-вторых, финансовый анализ позволяет определить место или ранг оцениваемой компании среди аналогов;

- в-третьих, финансовый анализ является основой для внесения необходимых корректировок, обеспечивающих нужное сходство оцениваемой компании с аналогами;

- в-четвертых, финансовый анализ позволяет обосновать степень доверия оценщика к конкретному виду ценового мультипликатора в их общем числе и в конечном счете определить вес каждого варианта стоимости при выведении итоговой величины.

По результатам финансового анализа составляется так называемая сводная таблица финансовых коэффициентов, которая должна отражать следующую информацию:

Таблица 1. Сводные финансовые коэффициенты

Компания: Финансовые коэффициенты
1. Аналог № 1
2. Аналог № 2
3. Аналог № 3
4. Аналог № 4
5. Аналог №5
6. Оцениваемая компания
7. Среднеарифметическое значение
8. Медиана
9. Место оцениваемой компании

Таблица составляется в произвольной форме, однако она должна содержать по оцениваемой компании и полному списку аналогов расчетную величину наиболее важных финансовых коэффициентов, например, таких, как:

• доля чистой прибыли в выручке от реализации;

• доля собственного капитала

в суммарных источниках финансирования фирмы;

• коэффициенты ликвидности;

• коэффициенты оборачиваемости активов.

В связи с тем, что значение показателей по аналогам и оцениваемой фирме, вероятнее всего, будет существенно различаться, для принятия последующих решений, кроме расчетных фактических значений финансовых коэффициентов по аналогам и оцениваемой фирме, необходимо в таблицу включить вспомогательные показатели, такие как среднее арифметическое значение и медиана. Чрезвычайно важно на завершающем этапе финансового анализа определить место, занимаемое оцениваемой компанией среди отобранных аналогов по каждому из представленных показателей. Совокупность занимаемых мест служит основой для определения итогового рейтинга оцениваемой фирмы.

Материалы данной таблицы будут использованы аналитиком на этапе выбора величины ценового мультипликатора для оцениваемого бизнеса.

Основным инструментом определения рыночной стоимости собственного капитала предприятия сравнительным подходом являются ценовые мультипликаторы.

Ценовой мультипликатор отражает соотношение между рыночной ценой предприятия и каким-либо его показателем, характеризующим результаты производственной и финансовой деятельности.

В качестве таких показателей можно использовать не только прибыль, но и денежный поток, дивидендные выплаты, выручку от реализации и некоторые другие.

Ценовой мультипликатор рассчитывается по всем аналогичным предприятиям.

Для оценки рыночной стоимости оцениваемой компании выбранная аналитиком величина ценового мультипликатора используется как множитель к ее аналогичному показателю.

Для расчета ценового мультипликатора необходимо:

1. Определить величину капитализации или рыночную стоимость собственного капитала компании аналога. Для этого рыночная цена акции аналогичной компании умножается на число акций в обращении. Это даст нам значение числителя в формуле. Цена акции берется на последнюю дату, предшествующую дате оценки, либо она представляет среднюю величину между максимальной и минимальной ценой за последний месяц.

2. Вычислить необходимые финансовые показатели: прибыль, выручку от реализации, стоимость чистых активов и другие. Это даст нам величину знаменателя. В этом качестве может выступать показатель финансовых результатов либо за последний отчетный год, либо за последние 12 месяцев, либо средняя величина за несколько лет, предшествующих дате оценки.

В оценочной практике используются два типа ценовых мультипликаторов: интервальные и моментные.

К первому типу можно отнести мультипликаторы:

1. «Цена/прибыль».

2. «Цена/денежный поток».

3. «Цена/ дивидендные выплаты».

4. «Цена/выручка от реализации».

К моментным мультипликаторам относят:

1. «Цена/балансовая стоимость».

2. «Цена/ чистая стоимость активов».

Деление ценовых мультипликаторов на интервальные и моментные важно с точки зрения используемого в расчетах числа акций в обращении. Так при расчете интервальных ценовых мультипликаторов необходимо рассчитать среднее число акций в обращении за такой же период, какой использовался при определении конкретного показателя. Например, если чистая прибыль рассчитывалась как средняя величина за три последних года, то необходимо рассчитать среднее число акций в обращении за те же годы.

Рассмотрим порядок расчета, сферу и основные условия применения ценовых мультипликаторов.

Данная группа мультипликаторов является самым распространенным способом оценки, т.к. информация о прибыли оцениваемой компании и предприятий-аналогов является наиболее доступной. Для расчета мультипликатора может использоваться любой показатель прибыли, который может быть получен аналитиком в процессе ее распределения. Поэтому, кроме показателя чистой прибыли, можно использовать прибыль до налогообложения, прибыль до уплаты процентов и налогов и т.д. Основное требование — полная идентичность используемого показателя для аналога и оцениваемой фирмы, т.е. мультипликатор, исчисленный на основе прибыли до уплаты налогов, нельзя применять к прибыли до уплаты процентов и налогов. Мультипликатор «цена/прибыль» существенно зависит от методов ведения бухгалтерского учета, поэтому, если в качестве аналога выступает зарубежная компания, необходимо привести систему распределения прибыли к единым стандартам. Только после проведения всех необходимых корректировок можно достигнуть необходимого уровня сопоставимости, позволяющего использовать мультипликатор.

В качестве базы для расчета мультипликатора можно использовать не только сумму прибыли, полученную в последний год перед датой оценки. Оценщик может использовать среднегодовую величину прибыли, исчисленную за последние пять лет. Оценочный период может быть увеличен или уменьшен в зависимости от имеющейся информации и наличия экстраординарных ситуаций, искажающих основную тенденцию в динамике прибыли.

Базой расчета мультипликатора «Цена/денежный поток» может

Информационно-аналитический журнал Оценщик Казахстана №1(1), 2021

служить любой показатель прибыли, увеличенный на сумму начисленной амортизации. Следовательно, аналитик может использовать несколько вариантов данного мультипликатора.

В процессе оценки аналитик стремится исчислить максимальное число мультипликаторов, поскольку применение их к финансовой базе оцениваемой компании приведет к появлению нескольких вариантов стоимости, существенно отличающихся друг от друга. Диапазон полученных результатов может быть достаточно широким. Поэтому большое число используемых мультипликаторов поможет оценщику выявить область наиболее обоснованной величины. Данное суждение основано на математических методах. Однако существуют экономические критерии, обосновывающие степень надежности и объективности того или иного мультипликатора.

Например, крупные предприятия лучше оценивать на основе чистой прибыли. Мелкие компании — на основе прибыли до уплаты налогов, поскольку в этом случае устраняется влияние различий в налогообложении. Ориентация на мультипликатор «Цена/денежный поток» предпочтительна при оценке предприятий, в активах которых преобладает недвижимость. Если предприятие имеет достаточно высокий удельный вес активной части основных фондов, более объективный результат даст использование мультипликатора «Цена/прибыль».

Наиболее распространенной ситуацией применения мультипликатора «Цена/денежный поток» является убыточность либо незначительная величина прибыли, а также несоответствие фактического полезного срока службы основных фондов предприятия периоду амортизации, принятому в финансовом учете. Это возможно в случае, когда стоимость активов будет незначительной, хотя прослужат они довольно долго.

Мультипликатор «Цена / дивиденды» может рассчитываться как на базе фактически выплаченных дивидендов, так и на основе потенциальных дивидендных выплат. Под потенциальными дивидендами понимаются типичные дивидендные выплаты, рассчитанные по группе сходных предприятий на основе сравнения их фактических дивидендных выплат и чистой прибыли.

Возможность применения того или иного мультипликатора данной группы зависит от целей оценки. Если оценка проводится в целях поглощения предприятия, то способность выплачивать дивиденды не имеет значения, т.к. она может прекратить свое существование в привычном режиме хозяйствования. При оценке контрольного пакета оценщик ориентируется на потенциальные дивиденды, т.к. инвестор получает право решения дивидендной политики. Фактические дивидендные выплаты важны при оценке миноритарного пакета акций, поскольку инвестор не сможет заставить руководство компании увеличить дивиденды даже при наличии достаточного роста прибыли.

Мультипликатор «Цена/дивиденды» на практике используется достаточно редко, несмотря на доступность необходимой для расчета информации. Это связано с тем, что порядок выплаты дохода инвесторам в открытых и закрытых компаниях существенно различается. В закрытых обществах собственники могут получать денежную выгоду в виде различных выплат, снижения арендной платы и т.д. Мультипликатор «Цена/дивиденды» целесообразно использовать, если дивиденды выплачиваются достаточно стабильно как в аналогах, так и в оцениваемой компании, либо способность компании платить дивиденды может быть обоснованно спрогнозирована. Оценщик должен удостовериться, что сумма дивидендов рассчитана по годовой процентной ставке, даже если дивиден-

МУЛЬТИПЛИКАТОР «ЦЕНА/ДИВИДЕНДЫ» на практике ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДОСТАТОЧНО РЕДКО, несмотря на доступность необходимой для расчета информации. Это связано с тем, что порядок выплаты дохода инвесторам в открытых и закрытых компаниях существенно различается.

ды выплачиваются ежеквартально.

Мультипликатор «Цена/выручка от реализации»; «Цена/физический объем» используется довольно редко, в основном для проверки объективности результатов, получаемых другими способами.

Хорошие результаты мультипликатор «Цена/выручка от реализации» дает при оценке предприятий сферы услуг (реклама, страхование, ритуальные услуги и т.д.). Мультипликатор «Цена/выручка от реализации» не зависит от методов ведения бухгалтерского учета. Несомненным достоинством данного мультипликатора является его универсальность, которая избавляет оценщика от необходимости проведения сложных корректировок, применяемых при расчете мультипликатора «Цена/прибыль».

Если целью оценки является поглощение компании, то лучше ориентироваться на мультипликатор «Цена/выручка от реализации», так как он исключает возможность повышения цены за счет кратковременного роста прибыли, обеспечиваемого усилиями финансового менеджера. Однако в этом случае оценщик должен тщательно изучить стабильность объема выручки от реализации в будущем. Поскольку поглощение компании сопровождается, как правило, сменой управленческого аппарата, это может привести к полной замене производственного персонала и падению объемов реализации. Особенность применения мультипликатора «Цена/выручка от реализации» заключается в том, что оценщик должен обязательно учитывать структуру капитала оцениваемой компании и аналогов. Если соотношение собственных и заемных средств существенно отличается, то оценку лучше проводить на основе рыночной стоимости инвестированного капитала.

Схема оценки предприятий с различным соотношением собственных и заемных средств:

1. По компании-аналогу рассчитывается инвестированный капитал как сумма рыночной стоимости собственного капитала и долгосрочных обязательств.

2. Рассчитывается бездолговой мультипликатор как отношение инвестированного капитала к финансовому показателю аналога.

3. По оцениваемому предприятию определяется величина инвестированного капитала: адекватный финансовый показатель оцениваемого предприятия умножается на расчетную величину бездолгового мультипликатора.

4. Рассчитывается рыночная стоимость собственного капитала оцениваемого предприятия как разность инвестированного капитала и стоимости долгосрочных обязательств оцениваемой компании. Мультипликатор «Цена/физический объем» является разновидностью мультипликатора «Цена/выручка от реализации». В этом случае цена сопоставляется не со стоимостным, а с натуральным показателем, который может отражать физический объем производства, размер производственных площадей, количество установленного оборудования, а также любую другую единицу измерения мощности.

Для расчета мультипликатора «Цена/балансовая стоимость» в качестве финансовой базы используется балансовая стоимость либо всех, либо чистых активов аналогичных компаний на дату оценки или на последнюю отчетную дату. Данный мультипликатор относится к так называемым моментным показателям, поскольку используется информация о состоянии на конкретную дату, а не за определенный отрезок времени.

Оптимальная сфера применения данного мультипликатора — оценка холдинговых компаний либо оценка в случае необходимости срочной продажи крупного пакета акций, входящего в состав портфеля ценных бумаг оцениваемой компании.

Финансовой базой для расчета является либо величина чистых активов, либо полная стоимость активов оцениваемой компании и компаний-аналогов. Причем за основу можно брать как информацию официальных балансовых отчетов компаний, так и скорректированную величину, полученную оценщиком расчетным путем.

Мультипликатор «Цена/чистая стоимость активов» можно применять в том случае, если соблюдаются все следующие условия:

а) оцениваемая компания имеет значительные вложения в собственность: недвижимость, ценные бумаги, газовое или нефтяное оборудование;

б) основной деятельностью компании является хранение, покупка и продажа такой собственности. Управленческий и рабочий персонал добавляет к продукции в этом случае незначительную стоимость. Если применение мультипликатора «Цена/чистая стоимость активов» возможно, то, оценивая сопоставимость, оценщик должен дополнительно учитывать следующие факторы:

- необходимо проанализировать по аналогам и оцениваемой компании долю прибыли в выручке от реализации, так как решение о купле-продаже акций может привести к искусственному росту прибыли в последний год;
- оценщик должен изучить по всему списку сравниваемых компаний структуру активов, используя различные признаки классификации, такие как виды активов, местоположение и т.д.;
- весьма важным представляется анализ чистых активов всех компаний, позволяющий определить наличие и долю в них акций, представляющих контрольные пакеты дочерних фирм;
- необходимо оценить ликвидность всех финансовых активов компании, так как соотношение долей акций, принадлежащих открытым и закрытым компаниям, является определяющим признаком сопоставимости.

Процесс формирования итого-

Информационно-аналитический журнал Оценщик Казахстана №1(1), 2021

вой величины стоимости состоит из трех основных этапов:

1. выбор величины мультипликатора, которую целесообразно использовать для оцениваемой компании;

2. согласование предварительных результатов рыночной стоимости, полученных в результате использования различных видов ценовых мультипликаторов;

3. внесение итоговых корректировок.

Выбор величины мультипликатора является наиболее сложным и ответственным этапом, требующим особенно тщательного обоснования, зафиксированного впоследствии в отчете об оценке, представляемом заказчику. Поскольку одинаковых компаний не существует, диапазон величины одного и того же вида ценового мультипликатора, рассчитанного по всему списку компаний-аналогов, может быть достаточно широким. Аналитик прежде всего отсекает экстремальные величины мультипликатора и рассчитывает его среднюю и медианную величину по аналогам.

ВЫБОР величины МУЛЬТИПЛИКАТОРА является наиболее СЛОЖНЫМ И ОТВЕТСТВЕННЫМ ЭТАПОМ, требующим особенно тщательного обоснования, зафиксированного впоследствии в отчете об оценке, представляемом заказчику. Поскольку ОДИНАКОВЫХ КОМПАНИЙ НЕ СУЩЕСТВУЕТ, диапазон величины одного и того же вида ценового мультипликатора, рассчитанного по всему списку компаний-аналогов, МОЖЕТ БЫТЬ ДОСТАТОЧНО ШИРОКИМ.

Выбор величины ценового мультипликатора производится на основе анализа фактических средних и медианных значений по каждому финансовому коэффициенту, а также позиции оцениваемой компании по элементу сравнения. Методика поиска аналогов сводится к отбору компаний, чьи показатели наиболее близки к оцениваемой по таким критериям, как:

- структура балансового отчета;
- отчеты о финансовых результатах;
- значения финансовых коэффициентов.

Для отбора аналогов можно предложить математическое обоснование: отбираются компании-аналоги, показатели которых не превышают заданного отклонения по всему диапазону значений от показателя оцениваемой компании, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения. В этом случае перечень сопоставимых компаний уменьшается, однако экономическая логика не всегда совпадает с математическим расчетом и в этом случае всем элементам сравнения придается равное значение.

Затем к оценке привлекаются результаты финансового анализа, сосредоточенные в так называемой «Сводной таблице финансовых коэффициентов» Для выбора величины конкретного вида ценового мультипликатора аналитик использует финансовые коэффициенты, наиболее тесно с ним связанные. На основе сопоставления величин финансового коэффициента определяется положение (ранг) оцениваемой фирмы среди аналогичных компаний. Выбор значения ценового мультипликатора для оцениваемой компании с использованием данных «Сводной таблицы финансовых коэффициентов» производится обычно экспертным путем. Для этих целей можно применять методику графического сравнения значений финансовых коэффициентов оцениваемой компании с адекватными финансовыми показателями компаний-аналогов с целью определения места занимаемого оцениваемой компанией. Анализируются минимальное и максимальное значение коэффициента по всему списку аналогов, а также рассчитанное среднее и медианное значение. Можно предложить математическое обоснование: например, коэффициент ликвидности, min значение 0,95

принимаем за 0%, max значение 4,2 за 100%. Тогда значение показателя по оцениваемой компании, равное 1,34, в процентах будет составлять 8,92% = (1,34 — 0,95)/ (4,2 — 0,95).

Затем оценщик проводит графическое сравнение значений мультипликаторов по аналогам с наиболее близкими значениями рассчитанных минимальных, максимальных и медианных величин финансовых коэффициентов. Обычно выбирается не конкретная величина ценового мультипликатора, а диапазон наиболее объективных значений. Например, если диапазон значений финансовых коэффициентов оцениваемой компании по сравнению с аналогами — ниже среднего, итоговое значение мультипликатора будет определяться в диапазоне: среднее или ниже среднего.

Метод компании-аналога предполагает использование ценовой информации с фондового рынка по открытым акционерным обществам, поэтому выбранную величину ценового мультипликатора рекомендуется скорректировать (уменьшить) в связи с более низким уровнем капитализации оцениваемой компании.

Согласование предварительных результатов рыночной стоимости происходит путем сравнительного подхода, который позволяет использовать аналитику максимальное число всех возможных видов мультипликаторов, следовательно, в процессе расчета будет получено столько же вариантов стоимости. Если аналитик в качестве итоговой величины предложит простую среднюю всех полученных величин рыночной стоимости собственного капитала, то это будет означать, что он одинаково доверяет всем мультипликаторам.

Наиболее объективным приемом определения итоговой величины рыночной стоимости является метод взвешивания. Оценщик в зависимости от конкретных условий, целей и объекта оценки, степени доверия к той или иной информации придает каждому мультипликатору и, соответственно, варианту стоимости свой вес. На основе такого взвешивания получается итоговая величина стоимости, которая может быть взята за основу для проведения последующих корректировок.

Таблица 2. Взвешивание предварительной величины стоимости

Мультипликатор	Предварительная стоимость	Удельный вес	Промежуточный результат
1.Цена/чистая прибыль	55	0,6	33
2.Цена/денежный поток	46	0,3	13,8
3.Цена/балансовая стоимость	40	0,1	4,0
Итоговая величина стоимости		50,8	

Итоговая величина стоимости, полученная в результате применения всей совокупности ценовых мультипликаторов, должна быть откорректирована в соответствии с конкретными условиями оценки бизнеса. Наиболее типичными являются следующие поправки:

1. Портфельная скидка представляется при наличии непривлекательного для покупателя характера диверсификации активов. Аналитик при определении окончательного варианта стоимости должен учесть имеющиеся нефункционирующие активы, например непроизводственного назначения.

Если в процессе финансового анализа обнаружена либо недостаточность собственного оборотного капитала, либо экстренная потребность в капитальных вложениях, полученную величину необходимо вычесть.

Возможно применение скидки на низкую ликвидность.

В некоторых случаях вносится поправка в виде премии за предоставляемые инвестору элементы контроля. Данная поправка обеспечивает универсальность метода компании-аналога, так как позволяет применять его для оценки контрольной доли собственного капитала.

Сравнительный подход, несмотря на достаточную сложность и трудоемкость расчетов и анализа, является неотъемлемым приемом определения обоснованной рыночной стоимости. Результаты, полученные данным способом, имеют наиболее объективную рыночную основу, качество которой зависит от возможности привлечения широкого круга компаний-аналогов. Следовательно, основным фактором, сдерживающим применение в казахстанской практике метода компании-аналога и метода сделок, является отсутствие достаточной и достоверной ценовой и финансовой информации по отечественным компаниям-аналогам. Однако появление в последние годы фирм, специализирующихся на сборе и анализе подобной информации, а также различных электронных источников является существенным прорывом в данном направлении. Таким образом, дальнейшее развитие оценочной инфраструктуры будет способствовать расширению сферы использования сравнительного подхода.

Литература

1. Жуйриков К.К. Экономический анализ, учебник, 2005 г.

2. Грязнова А. Оценка бизнеса, учебник, 2002 г.

Саморегулирование оценочной деятельности: краткий обзор

АГЛИУЛИНА Р.

Руководитель
Комитета по жалобам
и обращениям
член Правления
Палаты оценщиков
«Саморегулируемая
организация
«Содружество Оценщиков
Казахстана»,
г. Алматы

2018 год

№	Наименование саморегулируемой организации	Город
1	Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»	Нур-Султан
2	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»	Павлодар
3	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Палата профессиональных независимых оценщиков»	Алматы
4	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков Казахстана «Bagalau Qazaqstan»	Алматы

2020 год

№	Наименование саморегулируемой организации	Город
1	Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»	Нур-Султан
2	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»	Павлодар
3	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Палата профессиональных независимых оценщиков»	Алматы
4	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков Казахстана «Bagalau Qazaqstan»	Алматы
5	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана»	Алматы

2021 год

№	Наименование саморегулируемой организации	Город
1	Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»	Нур-Султан
2	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»	Павлодар
3	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Палата профессиональных независимых оценщиков»	Алматы
4	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана»	Алматы

«Численный состав палат оценщиков (количество, социально-демографическая характеристика)»

№ п\п	Наименование палаты оценщиков	Количество оценщиков	Муж.,%	Жен.,%	Возраст, лет, %				
					до 30 лет	до 40 лет	до 50 лет	до 60 лет	старше 60 лет
1	Столичная палата профессиональных оценщиков	372	64,8	35,2	10,5	48,6	21,8	12,4	6,7
2	Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков	382	58,4	41,6	3,2	37,7	27,0	20,1	12,0
3	Палата профессиональных независимых оценщиков	356	59,0	41,0	7,0	36,0	24,4	16,6	16,0
4	Содружество Оценщиков Казахстана	382	60,0	40,0	10,7	52,6	22,0	10,0	4,7
Итого		1492	60,5	39,5	7,8	43,8	23,8	14,8	9,8

(по данным на 01.04.2021г.)

«Обращение физических и юридических лиц на действия (бездействие) членов палаты оценщиков»

Общее количество	В отношении			Характер обращений				
	оценщика	экспертного совета	палаты оценщиков	Нарушение стандартов оценки	Нарушение требований к форме и содержанию отчета об оценке	Нарушение принципов кодекса деловой и профессиональной этики	Нарушение законодательства в области оценочной деятельности	Нарушение правил проведения экспертизы отчета об оценке
101	80	7	14	30	32	2	3	5

«Рассмотрение материалов о дисциплинарных проступках оценщиков, экспертов»

В 2020 году количество рассмотренных дисциплинарных дел составляет – 20 дел, по результатам рассмотрения - 17 оценщиков привлечены к дисциплинарной ответственности.

«Осуществление контроля за членами палаты оценщиков»

Осуществление контроля за членами палат оценщиков в целом представлены в форме проведения проверок деятельности оценщиков согласно графику (плановые и внеплановые). Осуществление мероприятий по проверке проводится комиссией. Информации размещены на официальных интернет - ресурсах палат оценщиков.

«Приостановление и прекращение членства в палате оценщиков»

Сведения за 2020 год о приостановлении и прекращении членства в палатах оценщиков отсутствуют.

«Информирование членов палаты оценщиков о поступлении и расходовании денег путем размещения на интернет - ресурсе палаты ежегодного отчета»

На официальных интернет - ресурсах палат оценщиков размещена информация о поступлении и расходовании денег за отчетный период.

«Выдача свидетельства о присвоении квалификаций «оценщик», «эксперт»

За 2020 год выдали 317 свидетельств о присвоении квалификации «оценщик» (по специализациям) и 21 свидетельств о присвоении квалификации «эксперт» (по специализациям).

«Проведение курсов повышения квалификации и переподготовки оценщиков»

Образовательные мероприятия палат оценщиков организовываются в форме проведения курсов повышения квалификации и переподготовки (в виде семинаров или вебинаров). В 2020 году для оценщиков было проведено 39 курсов, количество прослушавших данные курсы и получившие документы о прохождении курсов повышения квалификации составляет 146 человек; для экспертов было организовано 6 курсов, и 12 человек получили сертификаты о повышении квалификации; для кандидатов в оценщики – организовано 18 курсов, а количество прослушавших лиц составляет 257 человек.

«Экспертная деятельность палат оценщиков»

За 2020 год экспертными советами палат оценщиков было проведено 204 экспертизы отчетов об оценке.

«Сведения о количестве определенной стоимости»

Объект оценки	Количество определенной стоимости, в %		Итого
	Рыночная	Иная	
Движимое имущество	18,18	37,3	**18,4**
Недвижимое имущество	78,72	60,8	**78,4**
Интеллектуальная собственность и нематериальные активы	2,88	0,97	**2,9**
Бизнес и права участия в бизнесе	0,2	0,67	**0,28**
Финансовые инструменты	0,02	0,26	**0,02**
Итого	**98,73**	**1,27**	**100**

**** Информация использовалась из открытых источников***

Утвержден приказом
Министра финансов Республики Казахстан
от 26 апреля 2018 года № 487

Типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков

1. Настоящий типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков (далее – Кодекс) разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и определяет требования к деловой и профессиональной этике оценщиков при выполнении ими профессиональных обязанностей.

2. Целью Кодекса является обеспечение общественного доверия к честности, открытости и профессионализму оценщиков, консолидации усилий всех оценщиков на качественное выполнение независимой оценки.

3. При осуществлении оценочной деятельности оценщик:

- руководствуется законодательством в области оценочной деятельности, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и стандартами оценки;

- заботится о профессиональной чести и достоинстве, исключает совершение поступков, порочащих репутацию оценщика и подрывающих доверие общества к его деятельности;

- добросовестно исполняет профессиональные обязанности.

4. Для достижения целей Кодекса оценщик соблюдает следующие принципы:

1) честность.

Честность оценщика предполагает придерживание им норм профессионального и личного поведения, выполнение своей работы квалифицированно, добросовестно, с соблюдением беспристрастности в своих выводах и решениях;

2) объективность.

Оценщик не допускает конфликта интересов и осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Основанием для его выводов и заключений является законная и объективная информация, но не предвзятость или оказанное на него давление;

3) компетентность.

Оценщик обладает профессиональными знаниями, навыками и опытом для обеспечения квалифицированного профессионального выполнения работы, поддерживает данный уровень и действует в соответствии с применимыми техническими и профессиональными стандартами, законодательством Республики Казахстан при предоставлении профессиональных услуг.

Если оценщик не имеет профессиональных знаний и необходимого опыта для компетентного выполнения предлагаемого оценочного задания, оценщик отказывается от такого задания;

4) профессиональное поведение.

Выполнять работу в соответствии с применяемыми правовыми требованиями, техническими и профессиональными стандартами, действовать в общественных интересах и избегать любых ситуаций, дискредитирующих профессию;

5) конфиденциальность.

Соблюдать конфиденциальность информации, полученной в результате профессиональных и деловых отношений и не раскрывать такую информацию третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан и не использовать ее для личного преимущества или преимущества третьих лиц.

Необходимость соблюдения принципа конфиденциальности сохраняется и после окончания отношений между оценщиком и заказчиком оценки.

5. Оценщик:

1) не предоставляет ложную информацию об уровне своей профессиональной квалификации;

2) не связывает себя с отчетом об оценке, ссылкой на результаты другой оценки, если оценщик полагает, что она содержит заявления или информацию, которые являются ложными или вводящими в заблуждение;

3) не скрывает или заведомо не искажает необходимую для проведения оценки информацию, которая приведет в заблуждение потребителей оценочных услуг;

4) не проводит оценку одновременно как на стороне покупателя, так и на стороне продавца актива;

5) не проводит оценку для двух или большего числа сторон, конкурирующих между собой за оцениваемый имущественный интерес;

6) не проводит оценку на стороне кредитора, когда консультации оказываются также и заемщику.

6. Обстоятельства или отношения, влияющие на соблюдение принципов, подразделены на следующие категории:

1) персональный интерес – финансовый или другой интерес оценщика или членов его семьи, влияющий на суждение профессионального оценщика о стоимости в сторону искажения;

2) угроза конфликта интересов – два или более заказчиков имеют противоположные или конфликтные интересы в отношении результатов оценки;

3) угроза продвижения интереса – профессиональный оценщик продвигает позицию заказчика или работодателя до такой степени, когда объективность подвергается компромиссу;

4) угроза родства или близкие, тесные отношения с заказчиком оценки или работодателем, вследствие которых, оценщик более лоялен к их интересам или работе;

5) угроза запугивания – оценщик уклоняется от выполнения своей профессиональной деятельности или не выполняет работу объективно по причине угроз (шантажа) извне.

При наличии обстоятельств или отношений, влияющих на соблюдение принципов, указанных в части первой настоящего пункта, оценщик отказывается от выполнения задания на оценку и участия в выполнении работ по оценке.

На обложке журнала – самая известная картина основателя казахской живописи, первого народного художника Казахстана Абылхана Кастеева «Турксиб. 1969», холст, масло. 149х197.

Картина была создана по личным воспоминаниям художника.

В 1927 году в Казахстане развернулось строительство важнейшего объекта того периода – железнодорожной магистрали Турксиб, в строительстве которого Кастеев сам принимал участие.

Композиция посвящена реальному событию, которое явилось важной вехой в жизни степных казахов – появление первого в степи железнодорожного состава. Полюбоваться на пускающий белый дым паровоз и тянущий за собой длинный хвост из вагонов, пришло множество людей. Среди них всадники на лошадях и верблюдах, нарядно одетые женщины, старики и дети. Все захвачены лицезрением технического чуда. Простодушный энтузиазм и воодушевление людей – главное содержание композиции. Эта картина, как никакое другое произведение казахстанского изобразительного искусства, передает специфику национального характера казахского народа – его интерес к новому, умение по-хорошему удивляться и принимать это новое явление. По точности художественного исследования и особой авторской интонации это произведение является одним из лучших в творчестве художника.

Примечательно, что участие в строительстве Турксиба для Кастеева стало знаковым событием. Можно сказать, что он разделил его жизнь на две половины – до и после. Ведь впервые здесь на него обратили внимание как на начинающего художника. В перерывах между работой он самостоятельно пытался освоить изобразительную грамоту и все время что-то изображал. Заметив его увлечение, руководители между собой стали обсуждать, как помочь молодому человеку развить талант и дать возможность учиться.

В те годы была политическая установка – из состава национальных кадров сформировать рабочий класс, интеллигенцию. Этому уделялось огромное внимание. Способности людей замечались, брались на заметку, пытались помочь им продвинуться, направляли на учебу на рабфаки в Москву, Ленинград и другие города, и Кастеев попал в эту струю.

Картина «Турксиб» художником была написана уже в зрелом возрасте. К тому времени Кастеев стал в полном смысле профессиональным художником – развилось техническое художественное мастерство, хотя не имел формального академического образования. С ростом мастерства и сам подход к теме стал более сложным, диалектическим. Сюжет картины достаточно простой – группа людей встречает подходящий поезд. Тем не менее живописец вкладывает в нее идеалистический смысл и показывает в этом ключе – что народ встречает нечто новое и принимает его.

У него на картинах очень тщательно выписаны лица, потому что почти всегда существовали прототипы. Кастеев относится к таким художникам, которые в основном писали с натуры, каждый персонаж у него портретен. И портретное сходство достигалось высокой степени точности.

На рассматриваемом полотне люди изображены со спины. У него был такой метод – он давал эффект присутствия зрителя в толпе: мы видим перед собой спины впереди стоящих, и возникает чувство как будто сам находишься там на месте. Поэтому зрители, приходя на выставку, стоя перед его картинами, ощущали себя участниками действия. Сейчас разрабатываются 3D, 5D-модели. А в то время эта была новация. Возникал эффект личного участия, присутствия. Для людей того времени с их зрительным опытом такая подача было нечто новое, неизведанное… и этот момент не все понимали. Его мастерство передачи визуальной пространственности для этого и работало – ты смотришь на картину, и глаз как бы проваливается в ту реальность. Зритель стоит не перед картиной, а перед событием – поезд буквально идет на тебя. Слышишь его звук, движение, крики людей. Все это ощущаешь физически. Сегодня мы, избалованные техническим прогрессом, воспринимаем все это несколько по-другому. А в то время эффект был очень сильный!

KAZPRICE

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Обслужено физических и юридических лиц

35000+

На рынке оценочных услуг

10 ЛЕТ +

Подготовка отчётов за 8 часов

8

Все виды оценочных услуг

Представители по всему Казахстану

Двухэтапная верификация отчётов

Членство в профессиональных организациях

Гарантия конфиденциальности личных данных

Деятельность оценщиков застрахована

г. Алматы,
ул. Богенбай батыра, 150
БЦ "Кадам-Инвест", офис 72
+7 727 267 66 47
+7 727 267 20 37, +7 705 77 06 41
WhatsApp: + 7 771 765 58 45

г. Нур-Султан,
ул. Кенесары, 40
БЦ "7 Континент", офис 1501
+7 717 262 62 16
+7 771 765 58 42
WhatsApp: + 7 771 765 58 42

Instagram: @kazprice.kz

www.kazprice.com
www.kaz-price.kz
www.kazprice.kz

E-mail: info@kazprice.com

* В связи с активным развитием компании, мы приглашаем в нашу команду энергичных и позитивных ребят, которые готовы работать в команде, в режиме непрерывного профессионального и личностного роста.

ВЫ - БЕСЦЕННЫ! ОСТАЛЬНОЕ ОЦЕНИМ!