

Сопоставительный анализ объектов оценки в рамках действующего законодательства

№п/п	Наименование документа
1	Гражданский кодекс РК (далее ГК РК)
2	Закон "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК, далее ЗОД
3	Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 мая 2018 года № 16900
4	Стандарт "Оценка стоимости недвижимого имущества". Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971
5	Стандарт "Оценка стоимости движимого имущества". Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971
6	Стандарт "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов". Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971
7	Стандарт "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе". Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971
8	Стандарт "Базы оценки и типы стоимости". Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971
9	Стандарт "Оценка финансовых инструментов". Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971
10	Об утверждении Правил проведения квалификационного экзамена для подтверждения квалификаций кандидатов в оценщики, эксперты. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 517. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 28 мая 2018 года № 16934.

Объект оценки в соответствии с ГК РК	Объект оценки в соответствии со стандартами РК		Направление оценочной деятельности по Квалификационному свидетельству РК в соответствии с Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 517
	объект оценки	Наименование стандарта	
недвижимость ³	недвижимость (объекты) ^{7, 9,15}	ОН	ОН 20
	воздушные, водные суда... ^{10, 15}	ОД	ОН20
движимое имущество (включая ценные бумаги), ¹⁴	движимое (объекты) ¹⁴	ОД	ОД20
	ценные бумаги ^{14,17,26}	ОБ, ОФИ	ОИСИНМА, ОБ 20
комплекс имущества	недвижимость (объекты) ³	ОН	ОН 20
комплекс имущества	движимое (объекты) ¹⁴	ОД	ОД 20
комплекс имущества	недвижимость + движимое	ОН+ОД	ОН+ОД 20
предприятие, как имущественный комплекс, ¹¹	бизнес 17	ОБ	ОИСИНМА, ОБ 20
вещные права ¹²	право землепользования ¹⁵	ОИСИ НМА	ОИСИНМА, ОБ 20
	недвижимость ¹⁵	ОН	ОН 20
	движимое (объекты) ¹⁴	ОД	ОД 20
	бизнес 17	ОБ	ОИСИНМА, ОБ 20
24	24	24	24
	24	24	24
обязательственные права	22	22	ОН 20

			22	ОД 20
			22	ОИСиНМА, ОБ 20
			ОИСи НМА	ОИСиНМА, ОБ 20
результаты работ и оказание услуг	21	нематериальные активы 19	21	ОН 20
			21	ОД 20
			21	ОИСиНМА, ОБ 20
охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность)		нематериальные активы 19	ОИСи НМА	ОИСиНМА, ОБ 20
охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность)	19		ОИСи НМА	ОИСиНМА, ОБ 20
24	24		ОН	ОН 20
			ОБ	ОИСиНМА, ОБ 20
			ОД	ОД 20
			ОИСи НМА	ОИСиНМА, ОБ 20
нематериальные блага ²⁵	деловая репутация ^{19, 23}		ОИСи НМА	ОИСиНМА, ОБ 20

1	ЗОД 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».
2	ГК РК Статья 115. Виды объектов гражданских прав 1. Объектами гражданских прав могут быть имущество и личные нематериальные блага и права. 2. К имущественным благам и правам (имуществу) относятся: вещи, деньги, в том числе иностранная валюта, финансовые инструменты, работы, услуги, объективированные результаты творческой интеллектуальной деятельности, фирменные наименования, товарные знаки и иные средства индивидуализации изделий, имущественные права, цифровые активы и <u>другое имущество</u>. 2-1. К деньгам и правам (требованиям) по денежному обязательству (правам требования по уплате денег) применяется соответственно правовой режим вещей или имущественных прав (требований), если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законодательными актами Республики Казахстан или не вытекает из существа обязательства. 3. К личным нематериальным благам и правам относятся: жизнь, здоровье, достоинство личности, честь, доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна, право на имя, право на авторство, право на неприкосновенность произведения и другие нематериальные блага и права.
3	ГК РК Статья 117. Недвижимое и движимое имущество 1. К недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость) относятся: земельные участки, здания, сооружения, насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Квартыры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта condominiumа, признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности. 2. К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты, линейная часть магистральных трубопроводов.
4	Стандарт "Оценка стоимости недвижимого имущества" 9) недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

5	Закон о недрах и недропользовании. Статья 19. Участок недр как объект права недропользования 1. Участком недр признается геометризованная часть недр с определенными пространственными границами, предоставляемая в пользование. Пространственные границы участка недр образуются условными плоскостями, исходящими от прямых линий между точками с географическими координатами, формирующими замкнутые контуры (границы) на земной поверхности (территория участка недр), и глубиной, формирующей верхние и нижние пространственные границы. Верхняя пространственная граница участка недр располагается ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и (или) дна водоемов, водотоков. Нижняя пространственная граница участка недр располагается на глубинах, доступных для геологического изучения и освоения.
6	Закон РК от 16 июля 2001 года № 242-III Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан Статья 1. п.б) незавершенное строительство - объект строительства, не принятый в установленном порядке заказчиком для ввода в эксплуатацию и не используемый по назначению (проживание, оказание услуг, выпуск продукции, получение прибыли и другие виды эксплуатации);
7	Закон Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РК Гл.1 7) сооружение - искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющих естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение также может иметь художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;
8	Здание
9	Закон о жилищных отношениях №94-01 24) квартира - отдельное жилище, являющееся частью многоквартирного жилого дома, предназначенное и используемое для постоянного проживания; 28) жилище - отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам; 16-1) многоквартирный жилой дом - отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, и двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума; 27) нежилое помещение - отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, предусмотренное на стадии проекта, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (межэтажных перекрытий), используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, гостиница, хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума.
10	Закон Республики Казахстан Об использовании воздушного пространства Республики Казахстан и деятельности авиации Гл 1 п. 40) воздушное судно - аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет его взаимодействия с воздухом, исключая взаимодействие с воздухом, отраженным от земной (водной) поверхности;

11	ГК РК Статья 119. Предприятие 1. Предприятием, как объектом прав, признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. 2. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, право на земельный участок, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие его деятельность (фирменные наименования, товарные знаки), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено договором. 3. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.
12	ГК РК Статья 195. К вещным правам наряду с правом собственности относятся: 1) право хозяйственного ведения; 2) право землепользования; 3) право оперативного управления; 3-1) право ограниченного целевого пользования чужой недвижимостью (сервитут); другие вещные права, предусмотренные настоящим Кодексом или иными законодательными актами. <i>Например: сервитут, право недропользования, право временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности, залог</i>
13	ГК РК Статья 7. Основания возникновения, изменения и прекращения гражданских прав и обязанностей. Возникают, изменяются и прекращаются: 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, а также из сделок, хотя и не предусмотренных им, но не противоречащих законодательству Республики Казахстан; 2) из административных актов, влекущих в силу законодательства Республики Казахстан гражданско-правовые последствия; 3) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; 4) в результате создания, уничтожения, приобретения или отчуждения имущества по основаниям, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан, а также отказа от прав на имущество; 5) вследствие создания изобретения, промышленного образца, произведений науки, литературы и искусства и иных результатов интеллектуальной деятельности; 6) вследствие причинения вреда другому лицу, а равно вследствие неосновательного приобретения или сбережения имущества за счет другого лица (неосновательного обогащения); 7) вследствие иных действий граждан и юридических лиц; 8) вследствие событий, с которыми законодательство Республики Казахстан связывает наступление гражданско-правовых последствий.
14	ГК РК ст.117, п.3. Имущество, не относящееся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.
15	СО «Оценка стоимости недвижимости» Гл1, п. 2. Действие настоящего стандарта распространяется на оценку всех типов материального недвижимого имущества. 3. Методы, установленные в стандарте, используются для оценки полных прав собственности на недвижимое имущество, расположенное на территории Республики Казахстан. Права аренды, землепользования и недропользования относятся к нематериальным активам и оцениваются с использованием методов, установленных в соответствующем стандарте
16	Требования к форме и содержанию отчета об оценке 8. Раздел 1 "Общие сведения об отчете" содержит: 2) задание на оценку с указанием наименования оцениваемого объекта, собственника объекта, местонахождение объекта, оцениваемые права, вид оценки, идентификацию оцениваемого имущества, определение базы и вида устанавливаемой стоимости;
17	СО "Оценка бизнеса, прав участия в бизнесе" Гл.2 п.4) Прежде чем приступить к оценке бизнеса, важно установить, будет ли оценка являться оценкой предприятия в целом, оценкой акций или пакетов акций, долей, в данном предприятии, оценкой определенной бизнес-деятельности в рамках предприятия или оценкой конкретных активов или обязательств.

18	СО «Оценка стоимости движимого имущества» Гл.1, п.2 Действие стандарта распространяется на оценку всех типов материального движимого имущества. В целях оценки настоящий стандарт распространяется на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего водного плавания, судов плавания "река-море", космических объектов.
19	СО "Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности", Гл1, п.1, Стандарт применяется для оценки всех видов объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов на территории Республики Казахстан.
20	Правила проведения квалификационного экзамена для подтверждения квалификации кандидатов в оценщики, эксперты 15. Кандидаты сдают квалификационный экзамен: 1) для получения свидетельства о присвоении квалификации "оценщик": оценка недвижимого имущества; оценка движимого имущества; оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе;
21	Для объекта оценки - работы, услуги, специализированные стандарты отсутствуют, применяются СО "Базы и типы стоимости", " Требования к форме и содержанию отчета". Направление квалификационного свидетельства зависит от вида объекта, связанного с работами и услугами.
22	Для объекта оценки – права требования, обязательства (долги), специализированные стандарты отсутствуют, применяются СО "Базы и типы стоимости", " Требования к форме и содержанию отчета". Направление квалификационного свидетельства зависит от вида объекта, в отношении, которого возникают права требования, обязательства (долги) – недвижимое имущество, движимое имущество, бизнес.
23	3.Деловая репутация относится к личным немущественным благам и правам (ГК РК ст.115). Личные немущественные блага и права неотчуждаемы и непередаваемы иным способом, за исключением случаев, установленных законодательными актами. (ст.116 ГК РК). Соответственно не имеет самостоятельной «оборотоспособности», поэтому стоимость может быть определена, как дополнительная величина в отчете об оценке бизнеса или иная расчетная величина в случае причинения ущерба деловой репутации
24	Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Республики Казахстан установлена возможность их участия в гражданском обороте. Выбор направления квалификационного свидетельства в области оценочной деятельности и стандартов оценки будет зависеть от вида объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес).
25	ГК РК Статья 115.3. К личным немущественным благам и правам относятся: жизнь, здоровье, достоинство личности, честь, доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна, право на имя, право на авторство, право на неприкосновенность произведения и другие нематериальные блага и права.
26	Стандарт "Оценка финансовых интересов" Объектом оценки в рамках данного стандарта является финансовый инструмент – документ, который создает права или обязательства на получение или уплату денежных средств либо других финансовых вознаграждений для указанных в нем сторон. Примерами являются производные инструменты, инструменты с фиксированным доходом, структурированные продукты и долевые финансовые инструменты, либо созданные путем комбинации других финансовых инструментов в портфеле для достижения конкретного финансового результата.