

Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптарды бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің м.а. 2010 жылғы 9 желтоқсандағы № 327 Бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2010 жылы 20 желтоқсанда № 6688 тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2015 жылғы 13 қарашадағы № 579 бұйрығымен

Ескерту. Бұйрықтың күші жойылды - ҚР Әділет министрінің 13.11.2015 № 579 бұйрығымен.

«Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 19-бабына сәйкес, **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған «Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар» бекітілсін.
2. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасы Әділет вице-министріне жүктелсін.
3. Осы бұйрық оны алғаш ресми жариялаған күннен бастап он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

М и н и с т р д і н

міндетін атқарушы

Д. Құсдәулетов

Қ а з а қ с т а н

Ә д і л е т

м і н д е т і н

2 0 1 0

ж ы л ғ ы

9

№

3 2 7

б е к і т і л г е н

Р е с п у б л и к а с ы

м и н и с т р і

а т қ а р у ш ы н ы ң

ж е л т о қ с а н д а ғ ы

б ұ й р ы ғ ы м е н

«Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар»

1. Жалпы ережелер

1. Осы Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар (бұдан әрі - Талаптар) халықаралық бағалау стандарттарын пайдалана отырып, «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Заң) негізінде әзірленді және бағалау туралы есептік нысаны мен мазмұнына, бағалау туралы есепте пайдаланылатын ақпаратқа,

сондай-ақ әдіснамада және есептеуде қолданылатын бағалау туралы есептегі сипаттамаларға қойылатын талаптарды белгілейді.

2. Осы Талаптар Қазақстан Республикасының аумағында бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде қолдануда міндетті болып табылады.

3. Бағалау туралы есеп бағалау жүргізуді қорытындысы бойынша жасалады. Бағалау туралы есеп Заңға, осы Талаптарға, халықаралық стандарттарға және бағалау қызметі стандарттарына сәйкес жасалған құжатты білдіреді.

4. Есептің тапсырысшысы - бағалау объектісінің меншік иесі немесе бағалау туралы шартты жасауға құжат түрінде расталған негіздемесі бар өзге де адамдар, сондай-ақ заңнамада белгіленген жағдайларда сот немесе уәкілетті орган.

2. Бағалау туралы есеп нысанына қойылатын талаптар

5. Бағалау туралы есеп:

1) тексерілген күні, осы кезде қатысып отырған бағалаушының, тапсырысшының және/немесе меншік иесінің Т.А.Ә. көрсетілген бағалау объектісін тексеру актісін қамтиды және жоғарыда көрсетілген адамдардың қолымен куәландырылады; бағалау объектісі қаржылық мүдде немесе басқа да материалдық емес бағалау объектілері болып табылатын жекелеген жағдайларда тексеру актісі міндетті емес;

2) құнымен айқындалатын есептеуді жүргізуге және есепке сараптама жасау кезінде ұқсас нәтижелерге әкелуге мүмкіндік бере отырып, бағалау объектісі жан-жақты сипатталатын; қағаз тасымалдағышта шығарылатын және бағалаушының мұрағатында бес жыл бойы сақталатын есептің данасына қоса берілетін көзге нақты сілтемелермен расталған;

егер ұлттық бағалау стандарттарына сәйкес міндетті болып табылмаса, бағалау жүргізу кезінде артық болмауы және пайдаланылмауы тиіс елеулі ақпаратты;

3) бағалау стандарттарына сәйкес құнын есептеуді жүргізу негізделетін, қолданылатын амалдар мен тәсілдердің қысқаша сипаттамасы қамтиды.

Нысан мен мазмұн бойынша есеп Заңның талаптарына, бағалау стандарттарына сәйкес келуге тиіс;

6. Тұрғызылмаған объектіге немесе бағалау қызметі саласындағы нормативтік құқықтық актілердің талаптары, бағалау стандарттары бұзылып, бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге де құнын бұрмалауға әкелетін шынайы емес деректерді бағалау туралы есепте пайдаланып жүзеге асырылған баға шынайы емес баға деп танылады.

7. Алғашқы беттен басқа, бағалау туралы есептің парақтары беттері бойынша нөмірленеді, тігіледі және бағалауды жүргізген бағалаушылар әр бетіне қол қояды, бұл ретте факсимилені пайдалануға жол беріледі.

Бағалау қызметін жүзеге асыруға лицензиясы бар және жеке кәсіпкер болып табылатын бағалаушы жасаған есепке ол қол қояды және оның жеке мөрімен к у ә л а н д ы р ы л а д ы .

Бағалау қызметін жүзеге асыруға лицензиясы бар жеке тұлғаның есебіне бағалаушылар қол қояды, заңды тұлғаның басшысы бекітеді және мөрмен к у ә л а н д ы р ы л а д ы .

8. Есептің шектеулі жағдайларында есепті толығымен, бөліктерімен немесе жекелеген сілтемелермен, есепте қамтылған деректерді, бағалаушының аты мен кәсіби тиесілігін оның жазбаша келісімінсіз жариялауға тыйым салынады.

9. Шартта белгіленген тапсырысшының талаптарына сәйкес бағалау туралы есеп мынадай шарттар сақтала отырып, орындала және тапсырысшыға электронды түрінде беріледі:

1) жіберілген есеп бағалаушыда қатаң дискіде есептердің электрондық базасында және көшірмесі лазерлі дискіде сақталады;

2) есеп автордан басқаға, оған өзгерістер енгізуден есепті сенімді қорғауға мүмкіндік беретін форматта беріледі;

3) мұрағатта қағаз тасымалдағыштағы данамен есепті жіберушінің электронды мекенжайы, есепті берген оператордың Т.А.Ә., қабылданған күні мен уақыты туралы мәліметтері бар файлдардың басып шығарылғандары, сондай-ақ тапсырысшының есепті алғанын растайтын ақпарат тігілуі тиіс;

4) егер тапсырысшыға электронды тасымалдағышта есепті беру талап етілген жағдайда, электрондық есеп бағалаушыда электронды цифрлық қол таңбасы болған кезде ғана қолданыстағы заңнамаға сәйкес ұсынылады, бұл ретте бағалаушының мұрағатында тапсырысшының осы есепті қабылдағаны туралы қолбелгімен қағаз тасымалдағыштағы есептің нұсқасы сақталуы тиіс.

3. Бағалау туралы есептің мазмұнына қойылатын талаптар

10. Бағалау объектісінің түріне қарамастан, бағалау туралы есепті мынадай міндетті бөлімдер мен бөліктер қамтылады:

1) алғашқы парақ;

2) ілеспе хат (тапсырысшының келісім бойынша);

3) есептің мазмұны;

4) біліктілік мінездемелі көрсетілген бағалаушылар мен орындаушылардың тізімі;

5) есеп туралы жалпы мәліметтер;

- 6) бағалау объектісінің жалпы мәліметтері және сипаттамасы;
- 7) есептің есептеу бөлігі;
- 8) есептің қорытынды бөлігі;
- 9) қосымша.

Осы тармақтың 1-6) тармақшаларында санамаланған есептің бөліктері оның қосымшаларын есептемегенде, есептің мазмұнының жартысынан аспайды.

- 11. Алғашқы парақ мынаны қамтуы тиіс:
 - 1) есептің атауы;
 - 2) есептің нөмірі;
 - 3) есептің жасалған күні;
 - 4) объектінің атауы және орналасқан жері;
 - 5) бағалау күні;

- 6) бағалау туралы шарттың нөмірі және жасалған күні;
- 7) айқындалатын құнның түрі (типі);
- 8) тапсырысшының толық атауы немесе Т.А.Ә., оның орналасқан жері, банктік деректемелері;
- 9) бағалаушының толық атауы немесе Т.А.Ә., оның орналасқан жері, банктік деректемелері, бағалаушы мүше болып табылатын Палата;
- 10) мөрмен куәландыру, есепті бекіткен адамның Т.А.Ә. және қолы.

12. Ілеспе хатта мыналар қамтылады:

- 1) бағалау мақсаты мен нысанасы;
- 2) бағалау объектісін сәйкестендіретін жалпы ақпарат;
- 3) есепте пайдаланылған бағалау амалдары мен әдістері;
- 4) бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы.

13. Есептің мазмұны беттері көрсетілген оның құрамына енген бөлімдерді (кіші бөлімдерді) көрсетеді.

14. Есеп туралы жалпы мәліметтер:

- 1) Бағалау тапсырмасы:
 - бағаланатын объект;
 - объектінің меншік иесі;
 - объектінің орналасқан жері;
 - бағаланатын құқық;
 - бағалау мақсаты;
- бағалау түрі (бастамашылық немесе міндетті);
- бағалау нысанасы (не үшін объект бағаланады) және кез келген осымен болжанатын шектеу;
- бағалау күні (бағалау жарамды болатын күн немесе уақыт аралығы) және есептің күні;
- бағаланатын мүліктің (жылжымалы, жылжымайтын мүлік, жұмыс істейтін

кәсіпорын (бизнес) немесе бағалауға жататын басқа да мүлік, сондай-ақ негізгі объектіден бөлек бағалауға енген мүліктердің басқа да сыныптары) сәйкестендірілуі;

мүліктік құқықтардың сәйкестендірілуі (жеке немесе мемлекеттік меншік, жеке кәсіпкерлік, ЖШС, АҚ немесе ішінара құқық, мысалы, жалға алу);

белгіленетін құнның базасы мен типінің анықтамасы;

2) Бағалаушының біліктілік мінездемесі:

егер бағалауды бағалау компаниясы орындаса, бағалаушы - заңды тұлғаның лицензиясы туралы мәлімет;

бағалаушының азаматтық-құқықтық жауапкершілігі туралы мәлімет;

лицензиясының болуы және қандай Палатаның мүшесі болып табылатындығы туралы мәліметтер көрсетілген бағалаушылардың тізімі;

3) Бағалауды жүргізу кезінде бағалаушы пайдаланған жорамалдар мен шектеу шарттары;

4) Бағалау кезінде пайдаланылған құжаттар тізбесі:

бағалау үшін пайдаланылатын нормативтік құқықтық актілер;

бағалау стандарттары;

бағалаушы пайдаланатын және бағалау объектісінің сандық және сапалық сипаттамасын белгілейтін құжаттар тізбесі;

оларды алған көздері көрсетілген бағалау жүргізу кезінде пайдаланылған деректер тізбесі;

5) Есепте қолданылатын негізгі терминдер мен анықтамалар.

15. Жалпы мәліметтер және бағалау объектісінің сипаттамасы:

бағалау объектісі тексерілген күн;

объектінің сипаттамасы мен жай-күйі;

объектінің құрамы;

бағалау объектісінің нысананы мен ағымдағы пайдаланылуы;

бағалау объектісі орналасқан жердің сипаты;

бағаланатын объектінің негізгі сипаттамаларының сипаты, тиісті стандарттарда белгіленетін құрамы;

кәсіпорындарды және ірі жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау кезінде несие беру мақсатында қосымша көрсетіледі:

өңірдегі жалпы экономикалық ахуалға және әлеуметтік-экономикалық ахуалға шолу;

бағаланатын объектінің нарығында ағымдағы белсенділік пен беталыстарға шолу;

салалық шолу (егер белгілі бір тауарларды (қызмет көрсетулерді) өндіру ұйымдастырылған мүлік кешенінің құрамына кіретін жылжымайтын мүлік бағаланатын жағдайда жасалады).

16. Есептеу бөлігі мынаны қамтиды:

1) Бағалау әдіснамасы:

үш амалдағы әдіс мәнінің қысқаша жазылуы және осы есепте қолданылған амалдарды таңдау негіздемесі;

таңдап алынған амалдар/әдістер қолданылған бағалау процессінің сипаты;

2) Шығындық амал әдісімен орындалған есептер мынаны қамтиды: шынайы ақпарат көзіне сілтемемен бағалау объектісінің толық қалпына келтіру құнының есебі;

жинақталған тозу есебі;

3) Нарықтық әдіс амалымен орындалған есептер мынаны қамтиды: салыстырылатын объектілерді (кемінде екеу) таңдау;

салыстырылатын объектілер туралы ақпарат көздері, соның ішінде: баспа басылымы үшін баспаның атауы, жылы, баспаның нөмірі, беттердің нөмірі көрсетіледі;

Интернет-ресурстар үшін сілтеме, Интернет-ресурстың атауы және /немесе компанияның атауы, тиісті сілтеме жүгінген күні көрсетіледі;

электрондық почтамен алынған деректер басып шығарылады және қағаз нұсқасында тігіледі;

әрбір салыстырылатын объект үшін салыстыру бірлігі құнының түзетілген мәнінің есебі;

4) Кірістік амал әдісімен орындалған есептер мынаны қамтиды: ақша ағынының болжамы;

кірістер мен шығыстар шамасының есебі; дисконт ставкаларының және (немесе) капиталдандыру ставкаларының есебі; терминалды (реверсиялық) құн есебі (қажет жағдайда);

нарықтың құнның есебі;

5) «Бағалау нәтижелерін келісу» бөлімі мынаны қамтиды: бағаланатын мүліктің ерекшеліктерін талдауға және бағалау нысанасына негізделген бағалау нәтижелерін келісу әдісінің негіздемесі. Оған байланысты қорытынды құн ретінде тек бір нәтиже немесе мүлікті бағалаудың бірнеше алынған нәтижелерінің салмақты шамасы қабылданады.

17. Қорытынды бөлік объект құнының шамасы туралы жиынтық қорытындыны қамтиды.

Құнның қорытынды шамасы Қазақстан Республикасының валютасында (теңгемен) көрсетіледі және жақшада осы соманы жазбаша толық жазылған мың теңгеге дейін дөңгеленген цифр түрінде көрсетіледі. Тапсырысшымен уағдаластыққа сәйкес қорытынды баға бір теңгеге дейінгі дәлдікпен көрсетілуі мүмкін.

Төменде «Бағалау туралы есепте көрсетілген бағалау объектісі құнының

қорытынды шамасы, егер бағалау туралы есеп жасалған күннен бастап бағалау объектісімен мәміле жасалған күнге немесе көпшілік оферта ұсынылған күнге дейін алты ай өтсе, бағалау объектісімен мәміле жасау мақсаты үшін ұсынылады деп танылатындығы» көрсетіледі.

Есептің қорытынды бөлігіне бағалау және есепті жасау жұмыстарына қатысқан бағалаушылар қол қояды.

18. Есепке қосымшаларда мыналар қамтылады:

1) осы Талаптың 5-тармағы 1) тармақшасына сәйкес бағалау объектісін тексеру актісі;

2) Палатаға мүшелік туралы куәліктің көшірмесі;

3) бағалау объектісінің фотосуреті (тек жылжымайтын мүлік, көлік, жабдық және басқа да материалды мүлік үшін);

4) есептеу кестелері (егер олар болса);

5) кәсіпорындардың активтер тізбесімен және олардың нарықтық құнымен кестелер (қажет кезде).