

Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптарды бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 3 мамырдағы № 501 бұйрығы . Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2018 жылғы 17 мамырда № 16900 болып тіркелді.

РҚАО-ның ескертпесі!

Бұйрық 13.07.2018 бастап қолданысқа енгізіледі.

"Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 30-бабы 1-1) тармақшасына және "Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің кейбір мәселелері туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 24 сәуірдегі № 387 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі туралы ереженің 15-тармағы 17) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

Ескерту. Кіріспе жана редакцияда - ҚР Қаржы министрінің м.а. 05.03.2025 № 104 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1. Қоса беріліп отырған бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің Бухгалтерлік есеп және аудит әдіснамасы департаменті (А.Т.Бектұрова) заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық мемлекеттік тіркелген күннен бастап күнтізбелік он күн ішінде оның көшірмесін қағаз және электрондық түрде қазақ және орыс тілдерінде "Республикалық құқықтық ақпарат орталығы" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнына ресми жариялау және Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне енгізу үшін жіберілуін;

3) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің интернет-ресурсында орналастырылуын;

4) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің Заң қызметі департаментіне осы тармақтың 1), 2) және 3) тармақшаларында көзделген іс-шараларды орындау туралы мәліметтердің ұсынылуын қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрық 2018 жылғы 13 шілдеден бастап қолданысқа енгізіледі және ресми жариялануы тиіс.

Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар

Ескерту. Талаптар жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 01.08.2022 № 772 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар (бұдан әрі – талаптар) "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 30-бабы 1-1) тармақшасына, "Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің кейбір мәселелері туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 24 сәуірдегі № 387 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі туралы ереженің 15-тармағы 17) тармақшасына сәйкес әзірленді және бағалау туралы есептің (бұдан әрі – есеп) нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптарды белгілейді.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің м.а. 05.03.2025 № 104 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Есеп бағалау жүргізу нәтижелері бойынша жасалады және Заңға, осы талаптарға және "Бағалау стандарттарын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы № 519 бұйрығымен (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 16971 болып тіркелген) (бұдан әрі – № 519 бұйрық) бекітілген бағалау стандарттарына сәйкес ресімделген жазбаша құжатты білдіреді.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің м.а. 05.03.2025 № 104 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3. Активтердің жекелеген түрлері үшін № 519 бұйрықта белгіленген қосымша талаптар қолданылады, олар есептерде көрсетіледі.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің м.а. 05.03.2025 № 104 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2-тарау. Есептің мазмұнына қойылатын талаптар

4. Есепте мынадай бөлімдер мен бөліктер қамтылады:

титул парағы;

есептің мазмұны;

1-бөлім. "Есеп туралы жалпы мәліметтер";

2-бөлім. "Жалпы ақпарат және бағалау объектісінің сипаттамасы";

3-бөлім. "Есептің есеп айырысу бөлігі";

4-бөлім. "Қорытынды бөлігі";

қосымшалар.

5. Титул парағында мыналар:

1) есептің атауы;

2) есептің нөмірі;

3) есептің жасалған күні;

4) объектінің атауы және орналасқан жері;

5) бағалау күні;

6) бағалау мақсаты;

7) бағалау нысанасы;

8) айқындалатын құнның түрі;

9) тапсырыс берушінің толық атауы немесе тегі, аты, әкесінің аты (ол болған жағдайда), оның нақты орналасқан жері немесе заңды мекенжайы, жеке сәйкестендіру нөмірі және (немесе) бизнес сәйкестендіру нөмірі;

10) бағалаушының тегі, аты, әкесінің аты (ол болған жағдайда), ол мүшесі болып табылатын бағалаушылар палатасының атауы;

11) заңды тұлғаның басшысының тегі, аты, әкесінің аты (ол болған жағдайда) және заңды тұлғаның атауы қамтылады (бағалаушы заңды тұлғамен еңбек шартын жасасқан кезде).

Ескерту. 5-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің м.а. 05.03.2025 № 104 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

6. Есеп мазмұнында оның құрамына беттері көрсетіліп енгізілген бөлімдер (кіші бөлімдер) көрініс табады.

7. "Есеп туралы жалпы мәліметтер" деген 1-бөлімде мыналар:

1) бағалау жүргізуге негіздеме: бағалау туралы шарттың нөмірі мен жасалған күні;

2) бағаланатын объектінің атауы, объектінің меншік иесін, объектінің орналасқан жерін, бағаланатын құқықтарын, бағалау түрін, бағаланатын мүліктің сәйкестігін және айқындалатын құнның түрін көрсете отырып, бағалауға тапсырма;

3) бағалаушы туралы мәліметтер (тегі, аты, әкесінің аты (ол болған жағдайда), жеке сәйкестендіру нөмірі, оның орналасқан жері, "бағалаушы" біліктілігін беру туралы куәліктің нөмірі мен берілген күні, ол мүшесі болып табылатын бағалаушылар палатасының атауы, бағалаушының немесе бағалаушы еңбек шартын жасасқан заңды тұлғаның мүліктік жауапкершілігін қамтамасыз ету туралы мәліметтер, бағалаушы

еңбек шартын жасасқан заңды тұлғаның толық атауы, бизнес сәйкестендіру нөмірі, заңды мекенжайы);

4) халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес бағалауды жүргізу кезінде бағалаушының пайдаланған ұйғарымы мен шектеу талаптары;

5) бағалауды жүргізу кезінде пайдаланылған құжаттар тізбесі:

бағалау қызметі саласындағы заңнама, олар алынған көздерін көрсете отырып, бағалауды жүргізу кезінде пайдаланылған деректер тізбесі;

б) есепте қолданылатын негізгі терминдер мен анықтамалар қамтылады.

Ескерту. 7-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Қаржы министрінің м.а. 05.03.2025 № 104 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

8. "Жалпы ақпарат және бағалау объектісінің сипаттамасы" деген 2-бөлімде мыналар:

1) бағалау объектісі тексерілген күні (материалдық объектілер үшін);

2) бағалау объектісінің құрамы, негізгі сипаттамалары, мақсаты, ағымдағы пайдаланылуы мен жай-күйі;

3) бағалау объектісі орналасқан жердің сипаттамасы (материалдық объектілер үшін)

;

Бизнесті, бизнеске қатысу үлестерін, бағалы қағаздарды және басқа да материалдық емес объектілерді (олар бойынша бұл қажет) бағалау мақсатында есепте бағалауға тапсырыс беруші/компанияның меншік иесі ұсынған ақпарат, Қазақстан Республикасының ресми статистикалық ақпараты және бағалау объектісінің нарықтық құнын айқындау кезінде пайдаланылатын халықаралық көздер негізінде жасалған талдамалық деректер қосымша көрсетіледі. Талдауды жүргізу мүмкін болмаған/орынсыз болған кезде бағалаушы негіздемені есепте көрсетеді.

9. "Есептің есеп айырысу бөлігі" деген 3-бөлімде мыналар:

1) бағалау әдіснамасы және осы есепте қолданылған тәсілдер мен әдістерді таңдау негіздемесі;

2) таңдалған тәсілдерді/әдістерді қолдана отырып, орындалған бағалау процесінің сипаттамасы және есеп айырысулар;

3) "Бағалау нәтижелерін келісу" деген бөлім қамтылады.

Бірнеше тәсілдер мен оларға сәйкес келетін әдістерді қолданған кезде бағалаушы тәсілдер шеңберінде де, сол сияқты бір тәсілдің әдістері шеңберінде де:

есепте қалғандарын пайдаланудан уәжді бас тарту келтіре отырып, алынған нәтижелердің біреуін таңдайды немесе нәтижелерді келісу рәсімін пайдаланады (екі рет бір-бірінен өзгеше болмайтын екі және одан да көп тәсілдер/әдістерді пайдаланған кезде).

10. "Есептің қорытынды бөлігі" деген 4-бөлімде объекті құнының шамасы туралы жиынтық қорытынды қамтылады.

Бағалау объектісі құнының жиынтық шамасы Қазақстан Республикасының ұлттық валютасында көрсетіледі және сомасын жақшада таратып жаза отырып, теңгемен көрініс табады (егер Тапсырыс берушімен жасалған бағалау жүргізу шартымен өзгеше келісілмесе).

Бағалау туралы есепте көрсетілген бағалау объектісі құнының жиынтық шамасы, егер бағалау туралы есеп жасалған күннен бастап бағалау объектісімен мәміле жасалған күнге немесе жария офферта ұсынылған күнге дейін өткен уақыт алты айдан аспайтын болса, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше белгіленбесе, бағалау объектілерімен мәміле жасасу мақсаттары үшін ұсынымды болып танылады.

Бұл ретте, жасалған күнінен бастап бір жылдан аспайтын уақыт өткен ипотекалық шартты жасасу кезінде, сондай-ақ кепілге берілген мүлікті өткізу кезінде қамтамасыз ету болып табылатын мүлікті бағалау туралы есеп атқарушылық іс жүргізу шеңберінде танылады.

11. Есепке қосымшаларда мыналар қамтылады:

1) бағалау объектісін тексеру актісі (тексеру актісі материалдық объектілер үшін жасалды), онда бағаланатын объектіні тексеру күні, бағалау объектісінің мекенжайы, бағаланатын объектінің негізгі сипатының сипаттамалары, бағалау объектісін және бағалаушы, бағалаудың тапсырыс берушісі және үшінші тұлғалар қол қойған оның нақты жай-күйін (бар болған және тексеруде қатысқан кезде) толығымен сәйкестендіруге мүмкіндік беретін өзге де ақпарат. Қол қоюдан бас тартқан кезде, бағалаушы фактіні тексеру актісінде тіркейді;

2) бағалау объектісінің фотосуреттері (тек жылжымайтын мүлік, көлік, жабдық және басқа да материалдық объектілер үшін);

3) интернет желісінен алынған ұқсас объектілердің бағалары туралы мәліметтер мен хабарландыруларға сілтемелер қамтылған компьютердің жұмыс үстелінің фотосуреттері (скриншот);

4) есеп айырысу кестелері (олар бар болса) және/немесе егер есепте келтірілмесе;

5) кәсіпорын активтерінің тізбесі және олардың нарықтық құны бар (қажет болса) кестелер;

6) бастапқы деректерді растайтын құжаттар.

12. Егер:

тапсырыс беруші бағалау объектісіне, сондай-ақ бағалауды жүзеге асыру үшін қажетті құжаттамаға толық көлемде қолжетімділіктен бас тартқанда;

тапсырыс беруші бағалауды жүзеге асыру үшін қажетті қосымша мәліметтерді ұсынудан бас тартқанда;

үшінші тұлғалар мемлекеттік құпияларды, коммерциялық және заңмен қорғалатын өзге де құпияны құрайтын мәліметтерді қоспағанда, бағалау нәтижелерінің

дұрыстығына айтарлықтай әсер ететін бағалау жүргізу үшін қажетті жазбаша немесе ауызша нысандағы ақпаратты беруден бас тартқанда бағалаушы мәліметтерді есепте көрсетеді.

3-тарау. Есеп нысанына қойылатын талаптар

13. Бағалау туралы есеп нөмірленеді, байланады, оған бағалаушы қол қояды және оның мөрімен (ол болған кезде) бекемделеді, ал бағалаушы заңды тұлғамен еңбек шартын жасасқан кезде, бағалау туралы есепті заңды тұлғаның басшысы бекітеді және ол заңды тұлғаның мөрімен (ол болған кезде) бекемделеді.

14. Ипотекалық шартты жасасу кезінде, сондай-ақ кепілге берілген мүлікті өткізу кезінде қамтамасыз ету болып табылатын мүлікті бағалау туралы есепке өзгерістер мен /немесе толықтырулар қағаз тасығышта енгізілген кезде, бағалаушы негіздемесін көрсете отырып, қаржылық есептілік депозитарийінде орналастырылған есепке тиісті өзгерістер мен/немесе толықтырулар енгізеді.

15. Бағалаушы есепке өзгерістер мен/немесе толықтырулар енгізген кезде есептің нөмірі мен күні өзгеріссіз қалады.