|  |
| --- |
| Бұйрыққа қосымша |

Қазақстан Республикасы

Қаржы министрінің

2018 жылғы 3 мамырдағы

№ 501 бұйрығымен

бекітілген

**Бағалау туралы есептiң нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар**

**1-тарау. Жалпы ережелер**

1. Осы Бағалау туралы есептiң нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар (бұдан әрi – талаптар) халықаралық бағалау стандарттарын пайдалана отырып, «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметi туралы» Қазақстан Республикасы Заңына (бұдан әрi – Заң) сәйкес әзiрлендi және бағалау туралы есептiң (бұдан әрі – есеп) нысаны мен мазмұнына, есепте пайдаланылатын ақпаратқа, сондай-ақ есепте қолданылатын әдiснама мен есеп айырысулардың сипаттамасына қойылатын талаптарды белгiлейдi.

2. Осы талаптар Қазақстан Республикасының аумағында бағалау қызметiн жүзеге асыру кезiнде қолдануға мiндеттi болып табылады.

3. Есеп бағалау жүргiзу нәтижелері бойынша жасалады және Заңға, осы талаптарға мен Заңның 13-бабының [2-тармағына](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z1800000133#z149) сәйкес бекітілген бағалау стандарттарына сәйкес ресімделген жазбаша құжатты бiлдiредi.

4. Активтердің жекелеген түрлері үшін бағалау қызметі саласындағы уәкілетті орган әзірлеген және бекіткен бағалау стандарттарында белгіленген қосымша талаптар қолданылады, олар есептерде көрсетіледі.

**2-тарау. Бағалау туралы есептiң мазмұнына қойылатын талаптар**

5. Есепте мынадай міндетті бөлiмдер мен бөлiктер қамтылады:

титул парағы;

есептiң мазмұны;

1-бөлім. «Есеп туралы жалпы мәліметтер»;

2-бөлім. «Жалпы ақпарат және бағалау объектiсiнiң сипаттамасы»;

3-бөлім. «Есептiң есеп айырысу бөлiгi»;

4-бөлім. «Қорытынды бөлігі»;

қосымшалар.

6. Титул парағында мыналар:

1) есептiң атауы;

2) есептiң нөмiрi;

3) есептiң жасалған күнi;

4) объектiнiң атауы және орналасқан жерi;

5) бағалау күнi;

6) бағалау мақсаты;

**7) бағалауды белгілеу;**

8) айқындалатын құнның түрi;

9) тапсырыс берушiнiң толық атауы немесе тегi, аты, әкесiнiң аты (бар болса), оның нақты орналасқан жерi немесе заңды мекенжайы, жеке сәйкестендіру нөмірі және (немесе) бизнес сәйкестендіру нөмірі;

    10) бағалаушының тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), ол мүшесi болып табылатын бағалаушылар палатасының атауы;

11) заңды тұлғаның басшысының тегі, аты, әкесінің аты (бар болса) және заңды тұлғаның атауықамтылады (бағалаушы заңды тұлғамен еңбек шартын жасасқан кезде).

7. Есеп мазмұнында оның құрамына беттерi көрсетiліп енгізілген бөлiмдер (кiшi бөлiмдер) көрініс табады.

8. «Есеп туралы жалпы мәліметтер» деген 1-бөлімде мыналар:

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

2) бағаланатын объектiнiң атауын, объектiнiң меншік иесiн, объектiнiң орналасқан жерiн, бағаланатын құқықтарын, бағалау түрiн, бағаланатын мүлiктiң сәйкестігін және белгiленетiн құнның түрiн айқындауды көрсете отырып, бағалауға тапсырма;

3) бағалаушы туралы мәліметтер (тегi, аты, әкесiнiң аты (бар болса), жеке сәйкестендіру нөмірі, оның орналасқан жері, «бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәліктің нөмірі мен берілген күні, ол мүшесi 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, банктік деректемелері, заңды мекенжайы);

4) бағалауды жүргізу кезінде бағалаушының пайдаланған ұйғарымы мен шектеу талаптары;

5) бағалауды жүргізу кезiнде пайдаланылған құжаттар тiзбесi:

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

6) есепте қолданылатын негiзгi терминдер мен анықтамалар қамтылады.

9. «Жалпы ақпарат және бағалау объектiсiнiң сипаттамасы» деген 2-бөлімде мыналар:

1) бағалау объектiсi тексерiлген күні (материалдық объектілер үшін);

2) бағалау объектiсінiң құрамы, негізгі сипаттамалары және жай-күйi;

3) бағалау объектiсiнiң мақсаты мен ағымдағы пайдаланылуы;

4) бағалау объектiсi орналасқан жердiң сипаттамасы (материалдық объектілер үшін);

Бизнесті, бизнеске қатысу үлестерін бағалау мақсатында қосымша мыналар көрсетіледі:

  1) елдегі жалпы экономикалық ахуалға және өңiрдегi әлеуметтiк-экономикалық ахуалға шолу;

  2) салалық талдау (нарықты талдау).

10. «Есептiң есеп айырысу бөлiгi» деген 3-бөлімде мыналар:

1) бағалау әдiснамасы және осы есепте қолданылған тәсілдер мен әдістердің таңдалуын негіздеу;

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

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/әдiстерді пайдаланған кезде).

11. «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).

Ипотекалық шарт жасасу кезінде, сондай-ақ кепілге салынған мүлікті өткізу кезінде қамтамасыз ету болып табылатын мүлікті бағалау туралы, олардың жасалған күнінен бастап көрсетілген бағалау объектісімен мәміле жасалған күнге дейін бір жылдан аспайтын уақыт өткен есептерді қоспағанда, **б**ағалау туралы есепте көрсетілген бағалау объектісі құнының жиынтық шамасы, егер бағалау туралы есеп жасалған күннен бастап бағалау объектісімен мәміле жасалған күнге немесе жария оферта ұсынылған күнге дейін өткен уақыт алты айдан аспайтын болса, бағалау объектiлерімен мәмiле жасасу мақсаттары үшін ұсынымды болып танылады.

12. Есепке қосымшаларда мыналар қамтылады:

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

2) бағалау объектiсiнiң фотосуреттерi (тек жылжымайтын мүлiк, көлiк, жабдық және басқа да материалдық объектілер үшiн);

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

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

5) кәсiпорын активтерінің тiзбесi және олардың нарықтық құны бар (қажет болса) кестелер;

6) бастапқы деректерді растайтын құжаттар (қажет болса).

7) бағалаушылар пайдаланатын басқа құжаттар (бар болса).

13. Егер мынадай ~~жағдайда:~~

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

тапсырыс берушi бағалауды жүзеге асыру үшін қажеттi қосымша мәлiметтерді 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 мәлiметтерді есепте көрсетедi.

**3-тарау. Бағалау туралы есеп нысанына қойылатын талаптар**

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

15. Ипотекалық шарт жасасу кезінде, сондай-ақ қаржылық есептілік депозитарийіндегі кепілге салынған мүлікті өткізу кезінде қамтамасыз ету болып табылатын мүлікті бағалау туралы есептерде бағалау жүргізу туралы шарттың және Қазақстан Республикасының бағалау қызметі саласындағы заңнамасының талаптары бойынша өзгерістер мен толықтырулар көрсетіледі.