

## Бағалау қызметі субъектілерінің кәсіпорынды мүлік кешені ретінде бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережені бекіту туралы

### *Күшін жойған*

Қазақстан Республикасының Әділет министрінің 2002 жылғы 21 қарашадағы N 171, Қазақстан Республикасының Қаржы министрінің 2002 жылғы 2 желтоқсандағы N 597 бірлескен бұйрығы. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде 2002 жылғы 5 желтоқсанда тіркелді. Тіркеу N 2067. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2018 жылғы 15 мамырдағы № 748 және Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 17 мамырдағы № 531 бірлескен бұйрығымен

**Ескерту. Күші жойылды – ҚР Әділет министрінің 15.05.2018 № 748 және ҚР Қаржы министрінің 17.05.2018 № 531 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бірлескен бұйрығымен.**

"Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңын іске асыру жөніндегі шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2002 жылғы 27 мамырдағы N 572 қаулысына сәйкес, БҰЙЫРАМЫЗ:

1. Қоса беріліп отырған Бағалау қызметі субъектілерінің кәсіпорынды мүлік кешені ретінде бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережесі бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі комитеті осы бұйрық қолданысқа енгізілген күннен бастап бір ай мерзім ішінде оны орындауды ұйымдастыру жөнінде шаралар қабылдасын.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі комитетінің төрағасы М.Т. Таймерденовке жүктелсін.

4. Осы бұйрық Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелген күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының

Әділет министрі

Қазақстан Республикасының

Қаржы министрі

Қазақстан Республикасы  
Әділет министрінің,  
Қазақстан Республикасы  
Қаржы министрінің

## **БАҒАЛАУ ҚЫЗМЕТІ СУБЪЕКТІЛЕРІНІҢ КӘСПОРЫНДЫ МҮЛІКТІК КЕШЕН РЕТІНДЕ БАҒАЛАУ ӘДІСТЕРІНЕ ҚОЙЫЛАТЫН ТАЛАПТАРДЫ ҚОЛДАНУЫ ЖӨНІНДЕГІ ЕРЕЖЕ**

Осы Ереже "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әзірленді, Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілерінің ережелеріне негізделеді және кәсіпорынды мүліктік кешен ретінде бағалау әдістеріне қойылатын негізгі талаптарды белгілейді.

### **1. Жалпы ережелер**

1. Бағалау қызметі субъектілерінің кәсіпорынды мүліктік кешен ретінде бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ереже (бұдан әрі - Ереже) мүліктік кешен ретінде кәсіпорынның нарықтық және өзге құнын бағалау әдістеріне қойылатын негізгі талаптарды айқындау тәртібін, аймақтық факторларды, баға белгілеу өзіне тән шарттарын, активтер мен міндеттемелердің есептегі және есептіліктегі көрінісін ескере отырып, Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің ережелеріне сәйкес белгілейді.

2. Осы Ереже Қазақстан Республикасының аумағында бағалау қызметі субъектілерінің қолдануына арналған.

### **3. Осы Ережеде мынадай ұғымдар пайдаланылады:**

1) кәсіпорын мүліктік кешен ретінде кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру үшін пайдаланылатын құқықтардың объектісі болып табылады. Бұл ретте кәсіпорын мүліктік кешен ретінде жылжымайтын мүлік деп танылады;

2) мүліктік кешен ретінде кәсіпорынның құрамына оның қызмет етуіне арналған мүліктің барлық түрлері, соның ішінде үйлер, ғимараттар, жабдықтар, құрал-саймандар, шикізат, өнімдер, жер учаскесіне құқық, талап ету құқықтары, борыштар, сондай-ақ оның қызметін дараландыратын белгілерге құқықтар (фирмалық атау, тауар белгілері) және, егер заң құжаттарында немесе шартта өзгеше көзделмесе, басқа да айрықша құқықтар енеді;

3) активтер - құндық бағасы бар және мүліктің пайдалы табиғи қасиетін пайдалану, сондай-ақ одан кіріс, өсім, жемістер, жеміс өнімдері түрінде және өзге де нысандар пайда алатын мүмкіндігін қамтамасыз ететін мүліктік және жеке мүліктік емес игіліктер мен құқықтар;

4) міндеттеме - мүлікті беру, жұмыстарды орындау, ақша төлеу және басқа ( қызметтер көрсету) не белгілі бір іс-қимылдың тежелуі, ал кредитордың құндық бағасы бар оның міндетін орындаушы қарызгердің талап ету құқығының болуы тәрізді белгілі бір іс-қимылды басқа адамның (кредитордың) пайдасына жасау міндеттемесі;

5) бағалау әдісі - нарықтық немесе бағаланатын объектінің өзге құнын белгілеу үшін орындалатын заңдық, ұйымдық-техникалық және қаржы-экономикалық сипаттағы іс-қимылдардың белгілі бір дәйектілігі.

## **2. Бағалау әдістері**

4. Нарықтық немесе өзге де құнды белгілеу кірістік, шығындық және салыстырма тәсілдемелерге топталған бағалау объектілерін қолдану жолымен жүргізіледі.

5. Кірістік тәсілдеме әдістері - жылжымайтын мүлік объектісінің құнын айқындаудың оны болашақта пайдаланудан күтілетін кірістерді айқындауға негізделген әдістер:

1) тікелей капиталға айналдыру әдісі (капиталға айналған кіріс әдісі) - жылжымайтын мүлік объектісін тұрақты пайдалануды сақтау жағдайларына сүйене отырып, кірістің шамасы тұрақты, бастапқы инвестициялар болмаған, қайтарылатын капитал мен капитал кірісі бір уақытта есепке алынған кезде құнды есепті анықтау;

2) ақша ағындарын дисконттау әдісі (дисконтталған қолма-қол ақша ағындары әдісі) - объектіні пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесіне орай ақша ағындарының өзгеру және әр шамада түсу жағдайларына сүйене отырып құнды айқындау;

3) осы заңда көзделген өзге де әдістер.

6. Шығындық тәсілдеме әдістері - бұл барлық тозу түрлерін есептен шығара отырып, жылжымайтын мүлік объектісінің толық ұдайы өндірісінің немесе оны ауыстырудың құнын айқындау әдістері:

1) элемент бойынша есептеу әдісі - бірыңғай аудандық бірліктік бағаламалар (БАББ) жинақтарын, сметалық нормалар мен ережелерді (СНжМЕ) және басқа да нормативтерді пайдалану негізінде, тозуды ескере отырып, ұдайы өндіріс немесе ауыстыру құнын айқындау;

2) іріленген жалпыланған құн көрсеткіштерінің әдісі-тозуды есептен шығара отырып, ұқсас объектілерді сату туралы ұсыныстарды қорыту жолымен немесе іріленген сметалық нормативтердің (ICN), қалпына келтіру құнының іріленген

көрсеткіштерінің, құрылыс құнының іріленген көрсеткіштерінің (ҚҚІК) жинақтарын және басқа да нормативтерді қолдану негізінде ұдайы өндіріс немесе ауыстыру құнын айқындау;

3) индекстік амал әдісі - баланстық құнды негізгі қорларды қайта бағалаудың тиісті индексіне көбейту және тозудың барлық түрлерін шегеріп тастау арқылы қалпына келтіру құнын анықтау;

4) осы заңда көзделген өзге де әдістер.

7. Салыстырмалы тәсілдеме әдістері - ұқсас объектілерді сату мәмілелерін және тиісті түзетулерді жүргізу үшін бағалау объектісімен салыстыруды талдауға негізделген әдістер:

1) сатудың салыстырмалы талдау әдісі - жақында сатылған, салыстырылатын объектілерді бағаланатын объектілермен салыстыру арқылы олардың арасындағы айырмашылықтарды ескеретін тиісті түзетулер орындалғаннан кейін жылжымайтын мүлік объектісінің құнын айқындау;

2) нарықтық ақпарат әдісі - бағаланатын объектінің орналасқан орнын ескере отырып, қалыптасқан жылжымайтын мүлік рыногындағы ұсыныстар мен сұраным туралы ақпаратты талдау жолымен жылжымайтын мүлік объектісінің құнын айқындау;

3) осы заңда көзделген өзге де әдістер.

### **3. Бағалау әдістеріне қойылатын талаптар**

8. Бағалау әдістерін таңдау және қолдану кезінде бағалаушы мынадай негізгі талаптарды сақтауға тиіс:

1) бағалау мақсаты мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіруге;

2) объектіні бағалау кезінде пайдаланылатын ақпараттың дұрыстығын қамтамасыз етуге;

3) құқықтық талдау жүргізуге және мүліктік құқықтар мен кәсіпорын ауыртпалықтарын сәйкестендіруге;

4) мүліктік кешен ретінде кәсіпорынның қызметіне қаржылық талдау жүргізуге;

5) бағалау әдістерін таңдауды негіздеуге;

6) бағаланатын объектінің ерекшеліктеріне сәйкес бағалау әдістерін қолдануға;

7) құнды шығындық амал әдісімен анықтау кезінде мүліктік кешен ретінде кәсіпорындардың құрамына кіретін мүліктердің (мүліктік құқықтардың) барлық түрлеріне бағалау жүргізу қажет;

8) бағалау туралы есепте дұрыс деректердің, есептік көрсеткіштердің және негізгі нәтижелердің олардың екі мағынада түсіндірілуіне жол бермейтін толық және түсінікті жазылуын қамтамасыз ету.

#### **4. Бағалау жүргізу тәртібі**

9. Бағалау жүргізу мынадай тәртіппен жүзеге асырылады:

1) бағалаушы мен тапсырысшының арасында Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес бағалау жұмыстарын жүргізу үшін негіздеме болып табылатын бағалау жүргізу шартын жасасу;

2) орналасқан орнына бара отырып кәсіпорынды зерттеу;

3) құжаттаманы, кәсіпорынның жай-күйі мен қызметі туралы мәліметтерді, бухгалтерлік есеп пен қаржылық есептілік құжаттарын, сондай-ақ мүліктік кешенге бағалау жүргізу үшін қажетті өзге де материалдарды жинау, өңдеу және талдау;

4) құқықтық талдау жүргізу;

5) қаржылық талдау жүргізу;

6) саланың жай-күйіне және өнімдердің (жұмыстардың, қызметтердің) бәсекеге қабілеттілігіне талдау жүргізу;

7) бағалау тәсілдемелері мен әдістерін таңдау, есеп айырысуларды орындау;

8) өздерінің тәжірибесі мен кәсіби білімдерін қолдана отырып, бағалаудың әртүрлі әдістерін қолданудан алынған мазмұнның негізінде кәсіпорынның құнының шамасын келісу арқылы мүліктік кешен ретінде кәсіпорынның жиынтық құнын айқындау;

9) бағалау туралы есепті ресімдеу және толық нысанда тапсырысшыға беру.