



орындалуын 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 Республикасының

Индустрия және сауда министрі

Қазақстан Республикасының  
Жер ресурстарын басқару  
жөніндегі агенттігі

төрағасы

Қазақстан Республикасы

Әділет министрінің,

Қазақстан Республикасы

Қаржы министрінің,

Қазақстан Республикасы

Индустрия

және сауда министрінің,

Қазақстан Республикасы

Жер ресурстарын басқару

жөніндегі агенттігі

төрағасының

2002 жылғы 21 қарашадағы N 171

2002 жылғы 2 желтоқсандағы N 600

2002 жылғы 26 қарашадағы N 96

2002 жылғы 23 қарашадағы N 90

бірлескен бұйрығымен

БЕКІТІЛГЕН:

**БАҒАЛАУ ҚЫЗМЕТІ СУБЪЕКТІЛЕРІНІҢ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН  
МҮЛКТІ (МҮЛКТІК КЕШЕН РЕТІНДЕ КӘСПОРЫНДАРДЫ  
ҚОСПАҒАНДА) БАҒАЛАУ ӘДІСТЕРІНЕ ҚОЙЫЛАТЫН  
ТАЛАПТАРДЫ ҚОЛДАНУЫ ЖӨНІНДЕГІ  
ЕРЕЖЕ**

Осы Ереже "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әзірленген, Қазақстан Республикасының өзге нормативтік құқықтық актілерінің ережелеріне негізделген және жылжымайтын мүліктің бағалау әдістеріне негізгі талаптарды белгілейді.

## 1. Жалпы ережелер

1. Бағалау қызметі субъектілерінің жылжымайтын мүлікті бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ереже (бұдан әрі - Ереже) негізгі ұғымдарды ашады және Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің ережелеріне сәйкес баға белгілеудің аймақтық факторларын, өзіне тән шарттарын және олардың есепте әрі есеп берудегі көрінісін ескере отырып, жылжымайтын мүлікті бағалауға қойылатын міндетті талаптарды белгілейді.

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

3. Осы Ережеде мынадай негізгі ұғымдар мен анықтамалар қолданылады:

1) жылжымайтын мүлік (жылжымайтын дүние, жылжымайтын зат) - жер учаскелері, үйлер, ғимараттар, көпжылдық екпелер мен жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын мүлік жатады;

2) нарықтық құн - мәміле жасаушы тараптар бағалау объектісі туралы мүмкін болатын барлық ақпаратты иелене отырып әрекет жасайтын, бәсекелестік жағдайындағы мәміленің негізінде сол объектіні иеліктен шығаруға болатын неғұрлым ықтимал баға, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Заңында көзделген мәміленің бағасына қандай да болсын төтенше жағдайлар әсер етпейді;

3 )                    ө з г е                    к ұ н :

дисконтталған құн - бұл дисконтын ескере отырып жылжымайтын мүлік объектілерін иелену құқықтарынан туындайтын, келешектегі пайданың негізінен айқындалған құн;

инвестициялық құн - белгілі бір инвестициялау мақсаты кезінде объектіні пайдаланудан алынатын ақша ағынының ағымдағы құнымен байланысты нақты инвестордың (инвесторлар тобының) жылжымайтын мүлік объектісінің құны;

тарату құны (ықтиярсыз сатудағы құн) - бұл шектеулі мерзімде ықтиярсыз иеліктен айырған кезде алынуы мүмкін жылжымайтын мүлік объектісінің құны;

бастапқы құн - жылжымайтын мүлікті сатып алу сәтінде қол жеткен тараптардың келісімдері бойынша белгіленген төленген ақша қаражаттарының сомасы немесе олардың ағымдағы құны;

өткізу құны - бұл хабарланған және мәміле жүргізуге дайын тәуелсіз тараптардың арасындағы активтердің айырбасталатын немесе міндеттемелер (сатуды жүзеге асыру үшін қажетті шығындарды ескере отырып) төленетін жылжымайтын мүліктің құндық бағасы;

ағымдағы құн - бұл объектілердің нарықтық немесе өзге құнын анықтау әдістерін белгілі бір күнге қолдану негізінде белгіленген және осы нарықта қолданылатын бағаларға сәйкес келетін жылжымайтын мүлік объектісінің құндық бағасы;

есептік сома (баланс құны) - бұл бухгалтерлік баланста (есеп) есеп беретін күнде көрсетілген жылжымайтын мүлік объектісінің бастапқы немесе ағымдағы (жинақталған амортизацияның сомасын есептен шығарғанда) құны;

4) табыс амалы - келешекте пайдаланудан күтілетін табыстарды анықтауға негізделген жылжымайтын мүлік объектісін анықтаудың бір немесе жиынтық әдістерін қолдану;

5) шығындық амал - бағаланатын объектінің тозуын ескере отырып, ұдайы өндіру немесе ауыстыру үшін қажетті шығындарды анықтауға негізделген жылжымайтын мүлік объектісінің құнын анықтаудың бір немесе жиынтық әдістерін қолдану;

6) салыстырмалы амал - бұл жылжымайтын мүлік құнын анықтаудың ұқсас-объектілерді сатуды талдауға және олардың арасындағы айырмашылықты ескеретін тиісті түзетулер енгізу үшін бағалау объектілерімен салыстыруға негізделген бір немесе жиынтық әдісін қолдану;

7) тозу - бұл жылжымайтын мүлік объектілерінің табиғи, функционалдық және басқа да сипаттамаларының уақыт бойынша жойылу процесі;

табиғи тозу - объектіні пайдалану, күту жағдайларымен байланысты тозу мен бұзылудан, табиғи-климаттық және басқа да факторлардың әсерінен туындаған зақымданулардың (ақаулардың) салдарынан объектінің құнын жоғалтуы;

функционалдық тозу - жетілдірілген сәулетті, ауқымды-жоспарлау, сындарлы немесе басқа сипаттамадағы қазіргі заманғы үй-жайлар мен ғимараттарға тән функцияларын жүзеге асырудың мүмкін еместігі нәтижесінде бағалау объектісінің құнын жоғалтуы;

экономикалық ескіру - жылжымайтын мүлік рыногында өзгерістердің нәтижесінде қоршаған ортаның әсер ету салдарынан (экономиканың, демографиялық жағдайларға, тұтынушылардың төлем қабілеттігіне және басқа да аймақтық факторларға шарттастырылған, қалыптасқан нарықта сұраным мен ұсынымдар көлемінің қатынасы) объектінің құнын жоғалтуы.

## **2. Бағалау әдістері**

4. Нарықтық немесе өзге де құнды белгілеу табыстық, шығындық және салыстырмалы амалдарға топталған бағалау әдістерін қолдану жолымен жүргізіледі.

5. Табыстық амал әдістері - келешекте пайдаланудан күтілетін табыстарды анықтауға негізделген жылжымайтын мүлік объектісінің құнын анықтау әдісі:

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

2) ақша ағындарын дисконттау әдісі (дисконтталған қолма-қол ақша ағындары әдісі) - объектіні пайдалануға байланысты тәуекел дәрежесіне қарай ақша ағындарының өзгеруі және дұрыс түспеу жағдайларына сүйене отырып, құнын анықтау;

3) осы заңда көзделген өзге де әдістер.

6. Шығындық амал 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) сметалық нормалар мен бағаларды және басқа да нормативтерді пайдалану негізінде тозуды ескере отырып, ұдайы өндіріс немесе ауыстыру құнын айқындау;

2) іріленген жалпыланған құн көрсеткіштері әдісі - тозуды есептен шығара отырып, ұқсас объектілерді сату туралы ұсыныстарды қорыту жолымен немесе іріленген сметалық нормативтердің (ІСН), қалпына келтіру құнының іріленген көрсеткіштерінің (КҚІК), құрылыс құнының іріленген көрсеткіштерінің (КҚІК) жинақтарын және басқа да нормативтерді қолдану негізінде ұдайы өндіріс немесе ауыстыру құнын айқындау;

3) қолданыстағы заңнамада көзделген өзге де әдістер.

7. Салыстырмалы амал әдістері - ұқсас объектілерді сату мәмілелері мен тиісті түзетулерді жүргізу үшін бағалау объектісімен салыстыруды талдауға негізделген әдістер:

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

2) нарықтық ақпарат әдісі - бағаланатын объектінің орналасқан жерін ескере отырып, қалыптасқан жылжымайтын мүлік нарығындағы ұсыныстар мен

сұраным туралы ақпараттарды 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:

- 1) бағалау мақсаты мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіруге;
- 2) жылжымайтын мүлік объектісін бағалау кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз етуге;
- 3) құқықтық талдау жүргізуге, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендіруге;
- 4) бағалау әдістерін таңдауға негіздеуге;
- 5) бағалау туралы есепте шынайы деректерді, есептік көрсеткіштерді және олардың екі мағынада түсіндірілуіне жол бермейтін негізделген нәтижелерді толық және түсінікті жазылуын қамтамасыз етуге тиіс.

### **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 жылжымайтын мүлікті зерттеу;
- 3) жылжымайтын мүлік объектілері туралы құжаттарды, өзге де мәліметтерді жинау, өңдеу және талдау;
- 4) жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу бойынша бағалау тәсілдемелері мен әдістерін таңдау, есеп айырысуларды орындау;
- 5) бағалау әдістерін қолдану негізінде алынған нәтижелерді қорыту және жылжымайтын мүлік объектісінің жиынтық құнын айқындау;
- 6) бағалау туралы есепті ресімдеу және толық нысанда тапсырысшыға беру.