

Бағалау қызметі субъектілерінің жылжымалы мүлікті бағалау (зияткерлік меншік объектілерін қоспағанда) әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережені бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2002 жылғы 21 қарашадағы N 174, Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2002 жылғы 2 желтоқсандағы N 599, Қазақстан Республикасы Көлік және коммуникациялар министрінің 2002 жылғы 25 қарашадағы N 391-І бірлескен бұйрығы. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде 2002 жылғы 5 желтоқсанда тіркелді. Тіркеу N 2070. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2011 жылғы 28 тамыздағы № 301, Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2011 жылғы 5 қазандағы № 501, Қазақстан Республикасы Көлік және коммуникациялар министрінің 2011 жылғы 18 шілдедегі № 441 бірлескен бұйрығымен

Күші жойылды - ҚР Әділет министрінің 2011.28.08 жылғы № 301, ҚР Қаржы министрінің 2011.10.05 № 501, ҚР Көлік және коммуникациялар министрінің 2011.07.18 № 441 (қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бірлескен бұйрығымен.

К е л і с і л г е н :

Қ а з а қ с т а н Р е с п у б л и к а с ы н ы ң

Ұ л т т ы қ Б а н к і н і ң

2002 жылғы " __ " _____ N __

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

Б Ұ Й Ы Р А М Ы З :

1. Қоса беріліп отырған Бағалау қызметі субъектілерінің жылжымалы мүлікті бағалау (зияткерлік меншік объектілерін қоспағанда) 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 бұйрықтың орындалуын ұйымдастыру жөнінде шаралар қабылдасын.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі комитеті 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
Көлік және коммуникациялар*

министрі

Қазақстан Республикасы
Әділет министрінің,
Қазақстан Республикасы
Қаржы министрінің,
Қазақстан Республикасы
Көлік және коммуникациялар
министрінің

2002 жылғы 21 қарашадағы N 174

2002 жылғы 2 желтоқсандағы N 599

2002 жылғы 25 қарашадағы N 391-I

бірлескен бұйрығымен

БЕКІТІЛГЕН:

БАҒАЛАУ ҚЫЗМЕТІ СУБЪЕКТІЛЕРІНІҢ ЖЫЛЖЫМАЛЫ МҮЛІКТІ БАҒАЛАУ (ЗИЯТКЕРЛІК МЕНШІК ОБЪЕКТІЛЕРІН ҚОСПАҒАНДА) ӘДІСТЕРІНЕ ҚОЙЫЛАТЫН ТАЛАПТАРДЫ ҚОЛДАНУЫ ЖӨНІНДЕГІ

ЕРЕЖЕ

Осы Ереже "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әзірленді, Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық ережелеріне негізделген және жылжымалы мүлікті бағалау әдістеріне қойылатын негізгі талаптарды белгілейді.

1. Жалпы ережелер

1. Бағалау қызметі субъектілерінің жылжымалы 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 есеп және есеп берудегі көрінісін ескере отырып, жылжымалы 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 пайдаланылады:

1) жылжымалы мүлік (жылжымалы заттар және құндылықтар) - бұл ақша, бағалы қағаздар және жылжымайтын мүлікке жатпайтын өзге де мүлік;

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) өзге құн:

дисконтталған құн - бұл дисконтты ескере отырып жылжымалы мүлікті иелену құқығынан туындайтын, келешектегі пайданың негізінен айқындалған құн;

инвестициялық құн - белгілі бір инвестициялау мақсаттары кезінде объектіні пайдаланудан алынатын ақша ағынының ағымдағы құнымен байланысты нақты инвестордың (инвесторлар тобының) жылжымалы мүлік құны, және пайдаланушының тұтынуы мен сипаттамасымен анықталады;

тарату құны (ықтиярсыз сатудағы құн) - бұл шектеулі мерзімге ықтиярсыз иеліктен айырған кезде алынуы мүмкін жылжымалы мүлік құны;

бастапқы құн - жылжымалы мүлікті сатып алу сәтіне жеткен тараптардың келісімдері бойынша белгіленген төленген ақшалай қаражаттардың сомасы немесе оның 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 жылжымалы мүліктің құндық бағасы;

ағымдағы құн - бұл объектілердің нарық немесе өзге құнын анықтау әдістерін белгілі бір күнге қолдану негізінде белгіленген және осы нарық қолданылатын бағаларға сәйкес жылжымалы мүліктің құндық бағасы;

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

қолданыстағы заңда көзделген құнның өзге түрлері;

Жоғарыда тізбеленгендерден басқа қолданып жүрген заңдарда көзделген қарыздық, сақтандыру, пайдаға асыру (материалдардың жиынтығын, қосалқы бөлшектерді, сынықтарды, қалдықтарды және т.б.) тиімді (екі шамадан көп бөлігіне тең: тұтынушы құн немесе өткізу құны) құн ретінде және өзге құнның түрлері бар;

4) Табыстық амалы - келешекте пайдаланудан күтілетін табыстарды анықтауға негізделген жылжымалы мүлік құнын анықтаудың бір немесе жиынтық әдістерін қолдану;

5) Шығындық амал - бағаланатын объектінің тозуын ескере отырып, ұдайы өндіру немесе ауыстыру үшін қажетті шығындарды анықтауға негізделген жылжымалы мүлік құнын айқындаудың бір немесе жиынтық әдістерін қолдану;

6) Салыстырмалы амал - бұл жылжымалы 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 жылжымалы 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 көтерме, жылдамдатылған, есептегіш немесе басқа да параметрлі қазіргі заманғы құрал-жабдықтардың, көліктік құралдардың және өзге техникалардың түрлеріне тән функцияларын жүзеге асырудың мүмкін еместігі нәтижесінде бағалау объектісінің құнын жоғалтуы;

экономикалық ескіру - рынокта қоршаған ортаның әсер ету салдарынан өзгерістердің (экономиканың, демографиялық жағдайларға, тұтынушылардың төлем қабілеттігіне және басқа да жергілікті жағдайларға шарттастырылған, нарық аумағында қалыптасқан сұраным мен ұсынымдар көлемінің қатынасы) нәтижесінде 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 жылжымалы мүлік құнын айқындау әдісі:

1) тікелей капиталға айналдыру әдісі (капиталға айналған кіріс әдісі) - жылжымалы мүлік объектісін тұрлаулы пайдалануды сақтау жағдайларына

сүйене отырып, кірістің шамасы тұрақты, бастапқы инвестициялар болмаған, қайтарылатын капитал мен капитал кірісі бір уақытта есепке алынған кезде құнды есептеу;

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

3) осы заңда көзделген өзге де әдістер.

6. Шығындық амал әдістері - бұл барлық тозу түрлерін есептен шығара отырып, жылжымалы мүлікті толық ұдайы өндірісінің немесе оны ауыстырудың құнын айқындау әдістері:

1) элемент бойынша есептеу әдісі - бірыңғай аудандық бірліктік бағаламалар жинақтарын, 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 жылжымалы мүлікті сату туралы ұсыныстарды қорыту жолымен немесе іріленген сметалық нормативтердің қалпына келтіру құнының іріленген көрсеткіштерінің, құрылыс құнының іріленген көрсеткіштерінің жинақтарын және басқа да нормативтерді қолдану негізінде ұдайы өндіріс немесе ауыстыру құнын айқындау;

3) осы заңда 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 салыстырма талдау әдісі - жақында сатылған, салыстырылатын объектілерді бағаланатын объектілермен салыстыру жолымен олардың арасындағы айырмашылықтарды ескеретін тиісті түзетулер орындалғаннан кейін жылжымалы мүлік құнын айқындау;

2) нарықтық ақпарат әдісі - бағаланатын объектінің орналасқан орнын ескере отырып, қалыптасқан жылжымалы мүлік рыногындағы ұсыныстар мен сұраным туралы ақпаратты талдау жолымен жылжымалы 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) жылжымалы мүлікке бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз етуге;

3) құқықтық талдау жүргізуге және мүліктік құқықтар мен кәсіпорын ауыртпалықтарын 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 жерге шығып жылжымалы мүлікті зерттеу; объекті туралы құжаттарды, өзге де мәліметтерді жинау, өңдеу және талдау;

3) жылжымалы мүліктің нарықтық және өзге құнын белгілеу бойынша бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдау, есеп айырысуларды орындау;

4) бағалау әдістерін қолдану негізінде алынған нәтижелерді қорыту және жылжымалы мүліктің жиынтық құнын айқындау;

5) бағалау туралы есепті ресімдеу және тапсырысшыға беру.