



Бағалау қызметі субъектілерінің, бағалау принциптерімен пайдаланатын бағалау жөніндегі жұмыстарын орындау сапасына қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережені бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасының Әділет министрінің 2002 жылғы 23 қарашадағы N 179 бұйрығы. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде 2002 жылғы 5 желтоқсанда тіркелді. Тіркеу N 2071. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2012 жылғы 3 ақпандағы № 11-06/73 Бұйрығымен

Ескерту. Күші жойылды - ҚР Әділет министрінің 2012.02.03 № 11-06/73 Бұйрығымен.

"Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңын іске асыру шаралары туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2002 жылғы 27 мамырдағы N 572 қаулысына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған Бағалау қызметі субъектілерінің, бағалау принциптерімен пайдаланатын бағалау жөніндегі жұмыстарын орындау сапасына қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережені бекіту туралы е р е ж е б е к і т і л с і н .

2. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі комитеті қолданысқа енгізілген бір ай мерзім ішінде оның орындалуын ұйымдастыру жөніндегі шараларды қабылдасын.

3. Осы Бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі комитетінің Төрағасы М.Т. Тәймерденовке жүктелсін.

4. Осы Бұйрық Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде оны мемлекеттік тіркеуден өткізген күннен бастап қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының

Әділет министрі

Қазақстан Республикасы

Әділет министрінің

2002 жылғы 23 қарашадағы N 179

бұйрығымен

БЕКІТІЛГЕН

**БАҒАЛАУ ҚЫЗМЕТІ СУБЪЕКТІЛЕРІНІҢ БАҒАЛАУ
ПРИНЦИПТЕРІМЕН ПАЙДАЛАНЫЛАТЫН БАҒАЛАУ ЖӨНІНДЕГІ**

ЖҰМЫСТАРДЫ ОРЫНДАУ САПАСЫНА 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 негізделген және бағалау жұмыстары мен бағалау принциптерін орындау сапасына қойылатын негізгі талаптарды белгілейді.

1. Жалпы ережелер

1. Бағалау қызметі субъектілерінің бағалау принциптерімен пайдаланатын бағалау жөніндегі жұмыстарын орындау сапасына қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережесі (бұдан әрі - Ереже) негізгі бағалау принциптерін ашады және Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің ережелеріне сәйкес баға белгілеудің аймақтық факторлары мен спецификалық шарттарын ескере отырып, бағалау жұмыстарын орындау сапасына міндетті талаптарды белгілейді.

2. Бағалау қызметі субъектілерінің құқықтары мен міндеттері адалдық, парасаттық пен әділеттік (құқық ұқсастығы), сондай-ақ кәсіби және іскерлік этика ережесін сақтау талаптарын негізге ала отырып, азаматтық заңдардың жалпы ережелерімен реттеледі.

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

2. Бағалау жөніндегі жұмыстарды орындау сапасына қойылатын талаптар

4. Бағалау жұмыстарын орындау сапасын қамтамасыз ету үшін негіз ретінде бағаланатын объектінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу мақсатында балалау жүргізгенге дейін көрсетілетін қызмет үшін ақы төлеу шарттары, тәртібі мен мөлшері және өзге де талаптар көрсетілуі қажет, Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес бағалаушы мен тапсырушының арасындағы жасалған бағалауды жүргізуге арналған шарт болуы тиіс.

5. Бағалауды жүргізу шартында Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің ақылы қызмет көрсету шарты туралы нормалары қолданылады.

6. Бағалауды жүргізу шарты мыналарды қамтуы тиіс:

1) тапсырушы мен бағалаушының деректемелері - тегі, аты, әкесінің аты (ол болған жағдайда), тұрғылықты жері; заңды тұлға үшін - атауы, орналасқан жері (

- пошталық мекен-жайы), банктік деректемелері;
- 2) бағалау объектісінің (объектілерінің) атауы және (немесе) орналасқан жері, айқындалатын құнның түрі;
- 3) бағалау түрі;
- 4) бағалау объектісінің түрі;
- 5) бағалау жүргізу мерзімдері;
- б) көрсетілетін қызметтер үшін ақы төлеудің шарттары, тәртібі және мөлшері;
- 7) тараптардың құқықтары, міндеттері мен жауапкершілігі;
- 8) тапсырушының бағалау объектісіне меншік құқығын растайтын құжатының деректемелері, не тапсырушыға бағалау туралы шарт жасау құқығын беретін өзге де негіздемелер;
- 9) мүлікті бағалау жөніндегі қызметті жүзеге асыру құқығына лицензияның деректемелері (лицензияның нөмірі мен берілген күні, оны берген органды көрсете отырып).

Бағалау жүргізу шартында өзге де талаптар да болуы мүмкін.<*>

Ескерту. 6-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Әділет министрінің 2004 жылғы 22 маусымдағы N 189 бұйрығымен.

7. Бағалаушының тәуелсіздігі бағалау жұмыстарының және бағалаудың шынайылығын қамтамасыз етудің негізгі талаптарының бірі болып табылады. Сондықтан, бағалаушы:

1) бағалаушы шарттан тыс заттық немесе міндетті құқықтарға ие болатын бағалау объектісіне қатысты;

2) бағалаушы акционер, құрылтайшы, қызметкер, меншік иесі, қатысушы, кредитор, дебитор, заңды тұлға демеушісі - тапсырушының не бағалаушы - жек тұлға жақын туысы немесе тапсырушының - жеке тұлғаның тумасы болып табылса; < * >

3) тапсырушы не өзге де мүдделі адамдар бағалау қызметіне араласқан жағдайда, сондай-ақ егер мән-жайлар бағалауды жүргізу нәтижесінің шынайылығына кері әсерін тигізетін болса, бағаланатын объектінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу үшін анықталуға немесе белгіленуге жататын мәселелер шеңбері шектелген кезде;

4) бағаланатын объекті құнының жиынтық шамасына бағалау жүргізуге ақы төлеу шарты, тәртібі мен мөлшері тәуелді болса бағалауды жүргізбейді.

Ескерту. 7-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Әділет министрінің 2004 жылғы 22 маусымдағы N 189 бұйрығымен.

8. Бағалау қызметіне тапсырушының не өзге де мүдделі адамдардың араласуына жол берілмейді, бұл бағалау жүргізу нәтижесінің шынайылығына,

соның ішінде бағалау жүргізу кезінде анықтауға жататын мәселелер шеңберін шектеуге теріс әсер етуі мүмкін.

9. Бағалауды жүргізу үшін бағалаушыға ақы төлеу мөлшері бағалау объектісінің айқындалатын құны проценттік қатынаста көрсетілмейді және жұмыстарды орындағанға дейін тараптардың келісімі бойынша белгіленеді.

10. Бағалаушы бағалау мақсатын, анықталатын құнның түрін, өзгешелігі мен техникалық-технологиялық параметрлерін (объектінің мақсаты, көлемді-жоспарлы және конструктивтік шешімдер, техникалық жай-күйі және тозуы, жалпы алаңы, қуаттылығы немесе басқа да сипаттамалар) және бағаланатын объектіге қатысы бар өзге де шарттарды негізге ала отырып, объектінің нарықтық немесе өзге де құнын белгілеудің негізгі принциптерін, амалдары мен әдістерін негізді таңдаумен жүргізуі тиіс.

11. Бағалау әдістерін таңдауды аймақтық факторлардың бағалау объектісінің орналасқан жеріне байланысты, қалыптасқан әлеуметтік және өндірістік инфрақұрылымдарын демографиялық жағдайлардың, аймақта және өзге де жергілікті талаптарда экономиканың дамуының жай-күйі мен перспективасының нарықтық немесе өзге де құндарының өзгеруіне әсер етуін ескере отырып жүргізу қажет.

12. Бағалау жұмыстарын орындаудың бағалау сапасын қамтамасыз ету үшін шынайы ақпаратты (бағалаушының мәліметтері мен сенімділігіне, толықтығына және сапасына сенімі болған жағдайда) пайдалану негізінде бағаланатын объектінің нарықтық немесе өзге де құнының жиынтық шамасына әсер етуі мүмкін елеулі қателер мен ауытқуларсыз баламалы бағалау әдістерін қолдану және есеп айырысуларды сыпайы орындау арқылы жүргізу қажет.

13. Бағалау туралы есепті ресімдеу кезінде бағалаушы объективті толық және түсінікті жазылған шынайы мәліметтерді, есептік көрсеткіштерді және оларды екі мағынада түсіндіруге жол бермейтін, теріс түсініктен және кез келген адамдар тарапынан ықпалынан аулақ бағалау жұмыстары нәтижелерінің негіздемесін қамтамасыз етуі тиіс.

3. Бағалау принциптері

14. Негізгі принциптер объектінің ерекшелігі мақсаты және анықталатын құн түрі негізге алынып анықталады:

1) Шекті өнімділік салым принципі объект құнын ұлғайту (төмендету) немесе қосымша салымның болуынан (жоқтығынан) оның меншік иесінің таза табысын салыстырудан тұрады.

2) Серпінділік пен теңестіру принципі объектіні бағалау құнының өзгеруінен тұрады, өйткені уақыт ағынының және ашық нарықтағы бәсекелестіктің дамуы

сұраным мен ұсыныстардың түзетілу үрдісінен байқалады.

3) Орнын басу принципі немесе объектінің жоғарғы құнымен ең аз бағасына немесе құнына сәйкес жасалады, осы бойынша балама пайдасымен басқа ұқсас объекті сатып алынуы мүмкін.

Осы принцип мынаған негізделген, орынды сатып алушы бағаланатын объекті үшін осындай пайдалылығымен ұқсас меншікке артық баға төлемейді. Орнын басу принципі объектілерді бағалауға келудің үш дәстүрлер негізіне ж а т а д ы .

4) Күту принципі болашақтағы меншікке иелік ету кезінде ағымдағы кірістер немесе басқа пайда табу құнын белгілеумен жасалады, олар алынуы мүмкін.

Бағалау кезінде активтерді пайдаланудан, сондай-ақ оны қайта сатудан болашақта алынатын қандай таза табыс түседі, соны білу керек. Табыстарды және өзге де пайдаларды дұрыс бағалау үшін дисконтирлеу деп аталатын олардың ағымдағы құнына болашақ табыстарды жүргізу процесі жүргізіледі.

5) Пайдалы принциптер нақты орында және белгілі уақыт кезеңі ішінде пайдаланушының тұтынуын қанағаттандыру объектіні бағалауға сәйкес ж а с а л а д ы .

Егер ол шаруашылық қызметтері (бизнес) мақсаттарын белгілеуді іске асыру үшін пайдалы және қажетті болса, ал оның бар болуы тұтыну мен меншік иесінің абыройын қанағаттандыра алса, немесе оған басқа пайдалар әкелетін болса, объектінің құны болады.

15. Бағалау мақсаты мен анықталатын құн түріне байланысты жоғарыда жазылғандардың және өзге де принциптердің негізінде бағаланатын объектінің нарықтық немесе өзге құнын анықтаудың әдіснамалық амалдары мен нақты әдістерін таңдау жүргізіледі.