

**Бағалау қызметi субъектiлерiнiң, бағалау принциптерiмен пайдаланатын бағалау жөнiндегi жұмыстарын орындау сапасына қойылатын талаптарды қолдануы жөнiндегi ереженi бекiту 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 қызметi туралы" Қазақстан Республикасының Заңын iске асыру шаралары туралы" Қазақстан Республикасы Yкiметiнiң 2002 жылғы 27 мамырдағы N 572 қаулысына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

      1. Қоса берiлiп отырған Бағалау қызметi субъектiлерiнiң, бағалау принциптерiмен пайдаланатын бағалау жөнiндегi жұмыстарын орындау сапасына қойылатын талаптарды қолдануы жөнiндегi ереженi бекiту туралы ереже бекiтiлсiн.

      2. Қазақстан Республикасы Әдiлет министрлiгiнiң Тiркеу қызметi комитетi қолданысқа енгiзiлген бiр ай мерзiм iшiнде оның орындалуын ұйымдастыру жөнiндегi шараларды қабылдасын.

      3. Осы Бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әдiлет министрлiгiнiң Тiркеу қызметi комитетiнiң Төрағасы М.Т. Тәймерденовке жүктелсiн.

      4. Осы Бұйрық Қазақстан Республикасының Әдiлет министрлiгiнде оны мемлекеттiк тiркеуден өткiзген күннен бастап қолданысқа енгiзiледi.

*Қазақстан Республикасының*

*Әділет министрі*

Қазақстан Республикасы

Әдiлет министрiнiң

2002 жылғы 23 қарашадағы N 179

бұйрығымен

БЕКIТIЛГЕН

 **БАҒАЛАУ ҚЫЗМЕТI СУБЪЕКТIЛЕРIНIҢ БАҒАЛАУ ПРИНЦИПТЕРIМЕН ПАЙДАЛАНЫЛАТЫН БАҒАЛАУ ЖӨНIНДЕГI ЖҰМЫСТАРДЫ ОРЫНДАУ САПАСЫНА ҚОЙЫЛАТЫН ТАЛАПТАРДЫ ҚОЛДАНУЫ ЖӨНIНДЕГI**
**ЕРЕЖЕ**

      Осы Ереже "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметi туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әзiрлендi, Қазақстан Республикасының өзге де нормативтiк құқықтық актiлерiнiң ережелерiне негiзделген және бағалау жұмыстары мен бағалау принциптерiн орындау сапасына қойылатын негiзгi талаптарды белгiлейдi.

 **1. Жалпы ережелер**

      1. Бағалау қызметi субъектiлерiнiң бағалау принциптерiмен пайдаланатын бағалау жөнiндегi жұмыстарын орындау сапасына қойылатын талаптарды қолдануы жөнiндегi ережесi (бұдан әрi - Ереже) негiзгi бағалау принциптерiн ашады және Қазақстан Республикасының нормативтiк құқықтық актiлерiнiң ережелерiне сәйкес баға белгiлеудiң аймақтық факторлары мен спецификалық шарттарын ескере отырып, бағалау жұмыстарын орындау сапасына мiндеттi талаптарды белгiлейдi.

      2. Бағалау қызметi субъектiлерiнiң құқықтары мен мiндеттерi адалдық, парасаттық пен әдiлеттiк (құқық ұқсастығы), сондай-ақ кәсiби және iскерлiк этика ережесiн сақтау талаптарын негiзге ала отырып, азаматтық заңдардың жалпы ережелерiмен реттеледi.

      3. Осы Ереже Қазақстан Республикасының аумағында бағалау қызметi субъектiлерiнiң қолдануына арналған.

 **2. Бағалау жөнiндегi жұмыстарды орындау сапасына қойылатын**
**талаптар**

      4. Бағалау жұмыстарын орындау сапасын қамтамасыз ету үшiн негiз ретiнде бағаланатын объектiнiң нарықтық немесе өзге құнын белгiлеу мақсатында балалау жүргiзгенге дейiн көрсетiлетiн қызмет үшiн ақы төлеу шарттары, тәртiбi мен мөлшерi және өзге де талаптар көрсетiлуi қажет, Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес бағалаушы мен тапсырушының арасындағы жасалған бағалауды жүргiзуге арналған шарт болуы тиіс.

      5. Бағалауды жүргiзу шартында Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнiң ақылы қызмет көрсету шарты туралы нормалары қолданылады.

      6. Бағалауды жүргiзу шарты мыналарды қамтуы тиiс:

      1) тапсырушы мен бағалаушының деректемелерi - тегі, аты, әкесiнiң аты (ол болған жағдайда), тұрғылықты жерi; заңды тұлға үшiн - атауы, орналасқан жерi (пошталық мекен-жайы), банктiк деректемелерi;

      2) бағалау объектiсiнiң (объектiлерiнiң) атауы және (немесе) орналасқан жерi, айқындалатын құнның түрi;

      3) бағалау түрi;

      4) бағалау объектiсiнiң түрi;

      5) бағалау жүргiзу мерзiмдерi;

      6) көрсетiлетiн қызметтер үшiн ақы төлеудiң шарттары, тәртiбi және мөлшерi;

      7) тараптардың құқықтары, мiндеттерi мен жауапкершiлiгi;

      8) тапсырушының бағалау объектiсiне меншiк құқығын растайтын құжатының деректемелерi, не тапсырушыға бағалау туралы шарт жасау құқығын беретiн өзге де негiздемелер;

      9) мүлiктi бағалау жөнiндегi қызметтi жүзеге асыру құқығына лицензияның деректемелерi (лицензияның нөмiрi мен берiлген күнi, оны берген органды көрсете отырып).

      Бағалау жүргiзу шартында өзге де талаптар да болуы мүмкiн.<\*>

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

      7. Бағалаушының тәуелсiздiгi бағалау жұмыстарының және бағалаудың шынайылығын қамтамасыз етудiң негiзгi талаптарының бiрi болып табылады. Сондықтан, бағалаушы:

      1) бағалаушы шарттан тыс заттық немесе мiндеттi құқықтарға ие болатын бағалау объектiсiне қатысты;

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

      3) тапсырушы не өзге де мүдделi адамдар бағалау қызметiне араласқан жағдайда, сондай-ақ егер мән-жайлар бағалауды жүргiзу нәтижесiнiң шынайылылығына керi әсерiн тигiзетiн болса, бағаланатын объектiнiң нарықтық немесе өзге құнын белгiлеу үшiн анықталуға немесе белгіленуге жататын мәселелер шеңберi шектелген кезде;

      4) бағаланатын объектi құнының жиынтық шамасына бағалау жүргiзуге ақы төлеу шарты, тәртiбi мен мөлшерi тәуелдi болса бағалауды жүргiзбейді.

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

      8. Бағалау қызметiне тапсырушының не өзге де мүдделi адамдардың араласуына жол берiлмейдi, бұл бағалау жүргiзу нәтижесiнiң шынайылығына, соның iшiнде бағалау жүргiзу кезiнде анықтауға жататын мәселелер шеңберiн шектеуге терiс әсер етуi мүмкiн.

      9. Бағалауды жүргiзу үшiн бағалаушыға ақы төлеу мөлшерi бағалау объектiсiнiң айқындалатын құны проценттiк қатынаста көрсетiлмейдi және жұмыстарды орындағанға дейiн тараптардың келiсiмi бойынша белгiленедi.

      10. Бағалаушы бағалау мақсатын, анықталатын құнның түрiн, өзгешелiгi мен техникалық-технологиялық параметрлерiн (объектiнiң мақсаты, көлемдi-жоспарлы және конструктивтiк шешiмдер, техникалық жай-күйi және тозуы, жалпы алаңы, қуаттылығы немесе басқа да сипаттамалар) және бағаланатын объектiге қатысы бар өзге де шарттарды негiзге ала отырып, объектiнiң нарықтық немесе өзге де құнын белгiлеудiң негiзгi принциптерiн, амалдары мен әдiстерiн негiздi таңдаумен жүргiзуi тиіс.

      11. Бағалау әдiстерiн таңдауды аймақтық факторлардың бағалау объектiсiнiң орналасқан жерiне байланысты, қалыптасқан әлеуметтiк және өндiрiстiк инфрақұрылымдарын демографиялық жағдайлардың, аймақта және өзге де жергiлiктi талаптарда экономиканың дамуының жай-күйi мен перспективасының нарықтық немесе өзге де құндарының өзгеруiне әсер етуiн ескере отырып жүргiзу қажет.

      12. Бағалау жұмыстарын орындаудың бағалау сапасын қамтамасыз ету үшiн шынайы ақпаратты (бағалаушының мәлiметтерi мен сенiмдiлiгiне, толықтығына және сапасына сенiмi болған жағдайда) пайдалану негiзiнде бағаланатын объектiнiң нарықтық немесе өзге де құнының жиынтық шамасына әсер етуi мүмкiн елеулi қателер мен ауытқуларсыз баламалы бағалау әдiстерiн қолдану және есеп айырысуларды сыпайы орындау арқылы жүргiзу қажет.

      13. Бағалау туралы есептi ресiмдеу кезiнде бағалаушы объективтi толық және түсiнiктi жазылған шынайы мәлiметтердi, есептiк көрсеткiштердi және оларды екi мағынада түсiндiруге жол бермейтiн, терiс түсiнiктен және кез келген адамдар тарапынан ықпалынан аулақ бағалау жұмыстары нәтижелерiнiң негiздемесiн қамтамасыз етуi тиiс.

 **3. Бағалау принциптерi**

      14. Негiзгi принциптер объектiнiң ерекшелiгi мақсаты және анықталатын құн түрi негiзге алынып анықталады:

      1) Шектi өнiмдiлiк салым принципi объект құнын ұлғайту (төмендету) немесе қосымша салымның болуынан (жоқтығынан) оның меншiк иесiнiң таза табысын салыстырудан тұрады.

      2) Серпiндiлiк пен теңестiру принципi объектiнi бағалау құнының өзгеруiнен тұрады, өйткенi уақыт ағынының және ашық нарықтағы бәсекелестiктiң дамуы сұраным мен ұсыныстардың түзетiлу үрдiсiнен байқалады.

      3) Орнын басу принципi немесе объектiнiң жоғарғы құнымен ең аз бағасына немесе құнына сәйкес жасалады, осы бойынша балама пайдасымен басқа ұқсас объектi сатып алынуы мүмкiн.

      Осы принцип мынаған негiзделген, орынды сатып алушы бағаланатын объектi үшiн осындай пайдалылығымен ұқсас меншiкке артық баға төлемейдi. Орнын басу принципi объектiлердi бағалауға келудiң үш дәстүрлер негізiне жатады.

      4) Күту принципi болашақтағы меншiкке иелiк ету кезiнде ағымдағы кiрiстер немесе басқа пайда табу құнын белгiлеумен жасалады, олар алынуы мүмкiн.

      Бағалау кезiнде активтердi пайдаланудан, сондай-ақ оны қайта сатудан болашақта алынатын қандай таза табыс түседi, соны білу керек. Табыстарды және өзге де пайдаларды дұрыс бағалау үшiн дисконтирлеу деп аталатын олардың ағымдағы құнына болашақ табыстарды жүргiзу процесi жүргiзiледi.

      5) Пайдалы принциптер нақты орында және белгiлi уақыт кезеңi iшiнде пайдаланушының тұтынуын қанағаттандыру объектiнi бағалауға сәйкес жасалады.

      Егер ол шаруашылық қызметтерi (бизнес) мақсаттарын белгiлеудi iске асыру үшiн пайдалы және қажеттi болса, ал оның бар болуы тұтыну мен меншiк иесiнiң абыройын қанағаттандыра алса, немесе оған басқа пайдалар әкелетiн болса, объектiнiң құны болады.

      15. Бағалау мақсаты мен анықталатын құн түрiне байланысты жоғарыда жазылғандардың және өзге де принциптердiң негiзiнде бағаланатын объектiнiң нарықтық немесе өзге құнын анықтаудың әдiснамалық амалдары мен нақты әдiстерiн таңдау жүргiзiледi.

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК