

Бағалау қызметінің кейбір мәселелері туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2013 жылғы 12 ақпандағы № 124 Қаулысы. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2015 жылғы 18 маусымдағы № 459 қаулысымен

Ескерту. Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 18.06.2015 № 459 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

«Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» 2000 жылғы 30 қарашадағы Қазақстан Республикасының Заңы 9-бабының 1-тармағына және 10-2-бабының 1-тармағына сәйкес Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ**
Е Т Е Д І :

1. Қоса беріліп отырған бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар бекітілсін.

2. Қоса беріліп отырған:

1. «Жылжымалы мүліктің құнын бағалау»;

2. «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау»;

3. «Құнның базалары мен түрлері»;

4. «Зияткерлік меншік объектілерінің және материалдық емес активтердің құнын бағалау»; ,

5. «Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау» бағалау стандарттары бекітілсін.

3. Осы қаулы алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының

Премьер-Министрі

С. Ахметов

Қазақстан Республикасы

Үкіметінің

2013 жылғы 12 ақпандағы

№ 124 қаулысымен

бекітілген

Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар

1. Жалпы ережелер

1. Осы Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар (бұдан әрі - талаптар) халықаралық бағалау стандарттарын пайдалана отырып, «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Заң) негізінде әзірленді және бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына, бағалау туралы есепте пайдаланылатын ақпаратқа, сондай-ақ әдіснамада және есептеуде қолданылатын бағалау туралы есептегі сипаттамаларға қойылатын талаптарды белгілейді.

2. Осы талаптар Қазақстан Республикасының аумағында бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде қолдануға міндетті болып табылады.

3. Бағалау туралы есеп бағалау жүргізу қорытындысы бойынша жасалады. Бағалау туралы есеп Заңға, осы талаптарға, халықаралық стандарттарға және бағалау қызметі стандарттарына сәйкес жасалған құжатты білдіреді.

4. Есептің тапсырыс берушісі - бағалау объектісінің меншік иесі немесе бағалау туралы шарт жасауға құжат түрінде расталған негіздемесі бар өзге де адамдар, сондай-ақ заңнамада белгіленген жағдайларда сот немесе уәкілетті орган.

2. Бағалау туралы есептің мазмұнына қойылатын талаптар

5. Бағалау объектісінің түріне қарамастан, бағалау туралы есепте мынадай міндетті бөлімдер мен бөліктер қамтылады:

- 1) титул парағы;
- 2) ілеспе хат (тапсырыс берушінің келісімі бойынша);
- 3) есептің мазмұны;
- 4) біліктілік сипаттамалары көрсетілген бағалаушылар тізімі;
- 5) есеп туралы жалпы мәліметтер;
- 6) бағалау объектісінің жалпы мәліметтері және сипаттамасы;
- 7) есептің есептеу бөлігі;
- 8) есептің қорытынды бөлігі;
- 9) қосымшалар.

Осы тармақтың 1-6) тармақшаларында санамаланған есептің бөліктері оның қосымшаларын есептемегенде, есеп мазмұнының жартысынан аспайды.

6. Титул парағы мыналарды қамтуы тиіс:

- 1) есептің атауы;
- 2) есептің нөмірі;
- 3) есептің жасалған күні;
- 4) объектінің атауы және орналасқан жері;

5) б а ғ а л а у к ү н і ;

6) бағалау туралы шарттың нөмірі және жасалған күні;

7) айқындалатын құнның түрі (үлгісі);

8) тапсырыс берушінің толық атауы немесе тегі, аты, әкесінің аты, оның орналасқан жері, банктік деректемелері;

9) бағалаушының толық атауы немесе тегі, аты, әкесінің аты оның орналасқан жері, банктік деректемелері, бағалаушы мүшесі болып табылатын Бағалаушылар п а л а т а с ы н ы ң а т а у ы ;

10) бар болса, мөрмен куәландырылған есепті бекіткен адамның тегі, аты, ә к е с і н і ң а т ы ж әне қ о л ы .

7. Ілеспе хатта мыналар қамтылады:

1) бағалаудың мақсаты мен нысанасы;

2) бағалау объектісін сәйкестендіретін жалпы ақпарат;

3) есепте пайдаланылған бағалау амалдары мен әдістері;

4) бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы.

8. Есеп мазмұны беттері көрсетілген оның құрамына енген бөлімдерді (кіші бөлімдерді) көрсетеді.

9. Біліктілік сипаттамалары көрсетілген бағалаушылар тізімі.

10. Есеп туралы жалпы мәліметтер:

1) бағалауға тапсырма:

бағаланатын объект;

объектінің меншік иесі;

объектінің орналасқан жері;

бағаланатын құқық;

бағалау мақсаты;

бағалау түрі (бастамашылық немесе міндетті);

бағалау нысанасы (объект не үшін бағаланады) және осымен байланысты кез к е л г е н ш е к т е у ;

бағалау күні (бағалау жарамды болатын күн немесе уақыт аралығы) және е с е п т і ң к ү н і ;

бағаланатын мүліктің (жылжымалы, жылжымайтын мүлік, жұмыс істейтін кәсіпорын (бизнес) немесе бағалауға жататын басқа да мүлік, сондай-ақ негізгі объектіден бөлек бағалауға енген мүліктердің басқа да сыныптары) с ә й к е с т е н д і р і л у і ;

мүліктік құқықтардың сәйкестендірілуі (жеке немесе мемлекеттік меншік, дара кәсіпкерлік, заңды тұлға немесе ішінара құқық, мысалы, жалға алу);

белгіленетін құнның базасы мен үлгісін айқындау;

2) бағалаушының біліктілік сипаттамалары:

егер бағалауды бағалаушы орындаса - жеке тұлға (дара кәсіпкер) туралы

м ә л і м е т ;

егер бағалауды бағалау компаниясы орындаса бағалаушы, заңды тұлғаның
лицензиясы туралы мәлімет;

бар болса, бағалаушының азаматтық-құқықтық жауапкершілігі туралы
м ә л і м е т ;

3) бағалауды жүргізу кезінде бағалаушы пайдаланған жорамалдар мен шектеу
ш а р т т а р ы ;

4) бағалау кезінде пайдаланылған құжаттар тізбесі;
бағалау үшін пайдаланылатын нормативтік құқықтық актілер;
бағалау стандарттары;

бағалаушы пайдаланатын және бағалау объектісінің сандық және сапалық
сипаттамасын белгілейтін құжаттар тізбесі;
оларды алған дерек көздері көрсетілген бағалау жүргізу кезінде
пайдаланылған деректер тізбесі;

5) есепте қолданылатын негізгі терминдер мен анықтамалар.

11. Жалпы мәліметтер және бағалау объектісінің сипаттамасы:
бағалау объектісі тексерілген күн;
объектінің сипаттамасы мен жай-күйі;
объектінің құрамы;

бағалау объектісінің нысаны мен ағымдағы пайдаланылуы;
бағалау объектісі орналасқан жердің сипаты;
құрамы тиісті стандарттарда белгіленетін бағаланатын объектінің негізгі
сипаттамаларының сипаты;

кредит беру мақсатында кәсіпорындарды және ірі жылжымайтын мүлік
объектілерін бағалау кезінде қосымша мыналар көрсетіледі:
өңірдегі жалпы экономикалық ахуалға және әлеуметтік-экономикалық
а х у а л ғ а ш о л у ;

бағаланатын объектінің нарығында ағымдағы белсенділік пен беталыстарға
ш о л у ;

салалық шолу (егер белгілі бір тауарларды (қызмет көрсетулерді) өндіру
ұйымдастырылған мүлік кешенінің құрамына кіретін жылжымайтын мүлік
бағаланатын жағдайда жасалады).

12. Есептеу бөлігі мыналарды қамтиды:

1) бағалау әдіснамасы:
үш амалдағы әдіс мәнінің қысқаша жазылуы және осы есепте қолданылған
амалдарды таңдау негіздемесі;

таңдап алынған амалдар/әдістер қолданылған бағалау процесінің сипаты;

2) шығындық амал әдісімен орындалған есептер мыналарды қамтиды:
шынайы ақпарат көзіне сілтемемен бағалау объектісінің толық қалпына

келтіру құнының есебі;
жинақталған тозу есебі;

3) нарықтық әдіс амалымен орындалған есептер мыналарды қамтиды:
салыстырылатын объектілерді (кемінде екеу) таңдау;
салыстырылатын объектілер туралы ақпарат көздері, соның ішінде:
баспа басылымы үшін баспаның атауы, жылы, баспаның нөмірі, бетінің
нөмірі көрсетіледі;
интернет-ресурстар үшін сілтеме, интернет-ресурстың атауы және /немесе
компанияның атауы, тиісті сілтемеге жүгінген күні көрсетіледі;
электрондық почтамен алынған деректер басып шығарылады және қағаз
нұсқасында тігіледі;
әрбір салыстырылатын объект үшін салыстыру бірлігі құнының түзетілген
мәнінің есебі;

4) кірістік амал әдісімен орындалған есептер мыналарды қамтиды:
ақша ағынының болжамы;
кірістер мен шығыстар шамасының есебі;
дисконт ставкаларының және (немесе) капиталдандыру ставкаларының есебі;
терминалды (реверсиялық) құн есебі (қажет болған жағдайда); нарықтық
құнының есебі;

5) «Бағалау нәтижелерін келісу» бөлімі мыналарды қамтиды: бағаланатын
мүліктің ерекшеліктерін талдауға және бағалау нысанасына негізделген бағалау
нәтижелерін келісу әдісінің негіздемесі, оған байланысты қорытынды құн
ретінде тек бір нәтиже немесе мүлікті бағалаудың бірнеше алынған
нәтижелерінің өлшенген шамасы қабылданады.

13. Есептің қорытынды бөлігі объект құнының шамасы туралы жиынтық
қорытындыны қамтиды.

Құнның қорытынды шамасы Қазақстан Республикасының валютасында (теңгемен) көрсетіледі және жақшада осы сома жазбаша толық жазылып, мың теңгеге дейін дөңгелектелген цифр түрінде көрсетіледі. Тапсырыс берушімен уағдаластыққа сәйкес қорытынды баға бір теңгеге дейінгі дәлдікпен көрсетілуі мүмкін.

Төменде егер бағалау туралы есеп жасалған күннен бастап бағалау объектісімен мәміле жасалған күнге немесе жария офферта ұсынылған күнге дейін алты айдан аспаған болса, «Бағалау туралы есепте көрсетілген бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы, бағалау объектісімен мәміле жасау мақсаты үшін ұсынылады деп танылуы мүмкін» деп көрсетіледі.

Есептің қорытынды бөлігіне бағалау және есепті жасау жұмыстарына қатысқан бағалаушылар қол қояды.

14. Есепке қосымшаларда мыналар қамтылады:

- 1) осы талаптың 15-тармағының 1) тармақшасына сәйкес бағалау объектісін тексеру актісі;
- 2) Палатаға мүшелік туралы куәліктің көшірмесі;
- 3) бағалау объектісінің фотосуреті (тек жылжымайтын мүлік, көлік, жабдық және басқа да материалдық мүлік үшін);
- 4) есептеу кестелері (егер олар болса);
- 5) кәсіпорындардың активтер тізбесі және олардың нарықтық құны бар кестелер (қажет болса);
- 6) «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау» бағалау стандартының 17-тармағына сәйкес бастапқы деректер.

3. Бағалау туралы есеп нысанына қойылатын талаптар

15. Бағалау туралы есепке қосымша мыналарды қамтиды:

- 1) тексерілген күні, осы кезде қатысып отырған бағалаушының, тапсырыс берушінің және/немесе меншік иесінің тегі, аты, әкесінің аты көрсетілген бағалау объектісін тексеру актісін қамтиды және жоғарыда көрсетілген адамдардың қолы қоюы арқылы куәландырылады, бағалау объектісі қаржылық мүдде немесе басқа да материалдық емес бағалау объектілері болып табылатын жекелеген жағдайларда тексеру актісі талап етілмейді;
- 2) мынадай :

айқындалатын құнды есептеуді жүргізуге және есепке сараптама жасау кезінде ұқсас нәтижелерге әкелуге мүмкіндік бере отырып, бағалау объектісі жан - жақты сипатталатын ;

қағаз тасымалдағышта көрсетуге болатын және бағалаушының мұрағатында бес жыл бойы сақталатын есептің данасына қоса берілетін дерек көзге нақты сілтемелермен расталған маңызды ақпарат;

- 3) бағалау стандарттарына сәйкес құнын есептеуді жүргізу негізделетін, қолданылатын амалдар мен тәсілдердің қысқаша сипаттамасы.

16. Титул парағынан басқа, бағалау туралы есептің парақтары беттері бойынша нөмірленеді, тігіледі және бағалауды жүргізген бағалаушылар әр бетіне қол қояды, бұл ретте факсимилені пайдалануға жол беріледі.

Бағалау қызметін жүзеге асыруға лицензиясы бар және дара кәсіпкер болып табылатын бағалаушы жасаған есепке ол қол қояды және оның жеке мөрімен куәландырылады .

Бағалау қызметін жүзеге асыруға лицензиясы бар жеке тұлғаның есебіне бағалаушы (бағалаушылар) қол қояды, заңды тұлғаның басшысы бекітеді және мөрмен куәландырылады .

17. Шартта белгіленген тапсырыс берушінің талаптарына сәйкес бағалау

туралы есеп мынадай шарттар сақтала отырып орындалады және тапсырыс берушіге электронды түрде беріледі:

1) жіберілген есеп бағалаушыда қатаң дискіде есептердің электрондық базасында және көшірмесі лазерлі дискіде сақталады;

2) есеп автордан басқаға тапсырыс берушінің келісімімен, оған өзгерістер енгізуден есепті сенімді қорғауға мүмкіндік беретін форматта беріледі;

3) мұрағатта қағаз тасымалдағыштағы данамен есепті жіберушінің электронды мекенжайы, есепті берген оператордың тегі, аты, әкесінің аты, қабылданған күні мен уақыты туралы мәліметтері бар файлдардың басып шығарылғандары, сондай-ақ тапсырыс берушінің есепті алғанын растайтын а қ п а р а т т і г і л у і т и і с ;

4) егер тапсырыс берушіге электронды тасымалдағышта есепті беру қажет болған жағдайда, электрондық есеп бағалаушыда электронды цифрлық қолтаңбасы болған кезде ғана Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес ұсынылады, бұл ретте бағалаушының мұрағатында тапсырыс берушінің осы есепті қабылдағаны туралы қолбелгімен қағаз тасымалдағыштағы есептің нұсқасы сақталуы тиіс.

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

Ү к і м е т і н і ң

2 0 1 3 ж ы л ғы 1 2 а қ п а н д а ғы

№ 1 2 4 қ а у л ы с ы м е н

бекітілген

«Жылжымалы мүліктің құнын бағалау» бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

1. Осы жылжымалы мүліктің құнын бағалау стандарты (бұдан әрі - стандарт) негізгі ұғымдарды ашады және өңірлік факторларды, баға белгілеудің өзіндік шарттарын және олардың есепке алу мен есепте көрсетілуін ескере отырып, Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің ережелеріне сәйкес жылжымалы мүлікті бағалауға қойылатын міндетті талаптарды белгілейді .

2. Стандарт «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының негізінде және халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес әзірленді, жылжымалы мүлікті бағалау әдісіне қойылатын негізгі талаптарды белгілейді және Қазақстан Республикасының аумағында қ о л д а н у ү ш і н м і н д е т т і .

3. Бағалау қызметінің негізгі принциптері объективтілік және дұрыстық

б о л ы п

т а б ы л а д ы .

4. Бағалау түрлері міндетті және бастамашылық бағалау болып табылады.

5. Стандарт материалдық жылжымалы мүліктің барлық үлгілерін бағалау үшін қолданылады.

6. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

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

2) көлік құралы - Қазақстан Республикасының аумағында тіркелген теміржол, автомобиль, теңіз, ішкі су, әуе, қалалық электр көлігі, соның ішінде метрополитен, сондай-ақ Қазақстан Республикасының аумағындағы магистральды құбыр жол көлігі;

3) қондырғылар, машиналар және жабдықтар - өндірісте пайдалану, тауарларды немесе қызмет көрсетулерді жеткізу, басқаларға жалға беру немесе әкімшілік мақсаттар үшін ұйым ұстап отырған материалдық активтер, соның ішінде жекелеген машиналар немесе машина топтары, сауда-саттық жабдықтары, жалға алушының жақсартқандары және активтердің басқа да тиісті түрде сәйкестендірілген санаттары;

4) сауда-саттық жабдықтары мен жалға алушының құрылғылары - жылжымайтын мүлік болып табылмайтын, жалға алушының мүлікке біріктірген және саудасын немесе бизнесін жүргізу кезінде пайдаланатын заттары;

5) жалға алушының жақсартқандары - өзінің мұқтажыды қанағаттандыру үшін жалға алушы орнататын және ақы төлейтін, әдетте жалға алу мерзімі аяқталған соң алып тасталатын жерге немесе ғимараттарға тіркелген жақсартулар немесе қосылғандар. Оларды алып тастау жылжымайтын мүлікке елеулі зиян келтірмейді;

6) офис жабдығы - жиһаз, компьютерлік техника, байланыс құралдары және т.б. ;

7) биологиялық активтер - жылжымалы биологиялық активтерге ересек жұмыс малы және өнімді мал жатады;

8) коллекциялық бұйымдар - олардың сиректігіне, жаңа болуына немесе бірегейлігіне қызығуға байланысты жиналатын объектілерді сипаттау үшін пайдаланылатын кең термин. Осы терминді өзгелердің ішінде өнер туындыларына, көне заттарға, асыл тастарға, зергерлік бұйымдарға, музыка аспаптарына, нумизматикалық немесе филателистік коллекцияларға, сирек кітаптарға және мұрағат материалдарына қолдануға болады;

9) өнер туындыларын бағалау кезінде шығын амалы - осы өнер туындысын сатып алу кезінде оны ауыстыратын басқа өнер туындысын жасау мүмкіндігімен алмастырушы ретінде қарастырылатын өнер туындыларының құнын айқындайтын амал. Бағалаушы құнын бағалау кезінде сол алмастырудың

табиғатын ескеріп, осы өнер туыныдысын қайта жасау немесе алмастыру шығындарын, яғни осы алмастыру барысында ескі объектінің жаңасына алмасқандығын, қайталама нарықта сатып алу, репликация немесе дәл көшірме арқылы алмастыру болғандығын негізге алуы тиіс.

Ескі объектіні жаңасына алмастыру - бағаланатын объектіні сатып алуға немесе, егер бұл мүмкін болмаса, жаңа өнер туындылары шығарылатын бөлшек нарықта табиғатты бойынша және объектінің жай-күйі бойынша ұқсайтынын с а т ы п а л у ғ а ш ы ғ ы н д а р .

Қайталама нарықта сатып алу арқылы алмастыру - өнер немесе антиквариат заттары сатылатын қайталама бөлшек нарықта бағаланатын объектіні жай-күйі ұқсайтын ұқсас объектімен алмастыру шығындары.

Репликациялау - өз табиғатты, материалдардың сапасы мен ескеруі тұрғысынан түпнұсқаға өте жақын, бірақ қазіргі заманғы жасау әдістері қолданылып орындалған бастапқы (бағаланатын) объектінің көшірмесі.

Дәл көшірме - түпнұсқаны әзірлеу кезеңінде қолданылған жасау әдістерін пайдалана отырып, табиғатты, сапасы және ескеруі бойынша өте жақын материалдардан жасалған бағаланатын түпнұсқаның бірдей көшірмесі;

10) мамандандырылған мүлік - сатылған күннің өзінде нарықта мамандандырылған сипатына және конструкциясына, конфигурациясына, мөлшеріне, орналасқан жеріне және өзге де қасиеттеріне байланысты өзінің бірегейлігіне орай өзі бір бөлігі болып табылатын бизнесті немесе ұйымды сату арқылы сатылғаннан өзгеше түрде сирек сатылатын мүлік;

11) операциялық мүлік - тұрақты жұмыс істейтін кәсіпорынның негізгі қызметі үшін қажет деп есептелетін актив;

12) генерациялайтын бірлік - едәуір дәрежеде басқа активтерден немесе активтер тобынан тәуелсіз ақшалай қаражаттың түсуін қамтамасыз ететін активтердің ең төменгі сәйкестендірілетін тобы;

13) корпоративтік активтер - активтер басқа активтерге немесе активтер тобына қарамастан, ақшалай қаражат ағынын жүргізе алмайтын, бірақ бұл ретте олардың теңгерімдік құнын генерациялайтын бірлікке толықтай жатқызуға болмайтын активтер (мысалы: жеңіл автокөлік, зертханалық және офис ж а б д ы қ т а р ы) ;

14) тежеу (Чилтон) коэффициенті - бағаланатын жылжымалы мүліктің негізгі параметрінің құны белгілі оған ұқсас мүліктен айырмашылығына байланысты құнын өзгертуді есептеу кезінде дәреже көрсеткіші.

2. Бағалау әдістері

7. Жылжымалы мүліктің нарықтық немесе өзге де құнын белгілеу - кірістік, шығындық және салыстырмалы амалдарға топтастырылған бағалау әдістерін қолдану арқылы жүргізіледі.

8. Кірістік амал әдісі - оны болашақта пайдаланудан күтілетін кірісті айқындауға негізделген жылжымалы мүлік объектісінің құнын айқындау әдістері :

1) дисконтталған ақша ағыны әдісі - коммерциялық мақсатта жылжымалы мүлікті пайдалануға байланысты тәуекел дәрежесіне қарай ақша ағынының өзгеру және біркелкі түспеу шарттарын негізге ала отырып құнын айқындау;

2) тікелей капиталдандыру әдісі - шектеусіз уақыт кезеңінде кіріс шамасы тең болғанда бағалау объектісін тұрақты пайдалануды сақтау жағдайының негізінде құнын айқындау ;

3) өсу модельдері бойынша капиталдандыру әдісі - шектелмеген немесе шектелген уақыт кезеңінде кіріс шамасын бірдей ұлғайту кейде бағалау объектісін тұрақты пайдалануды сақтау жағдайының негізінде құнын айқындау. Тікелей капиталдандыру әдісіне ұқсайды, бірақ одан айырмашылығы капиталдандыру коэффициентінің мәні нарықтық деректерден салыстырма амалмен табылмайды, капиталдандыруға берудің талап етілген нормасының базасында есептеледі.

9. Шығындық амал әдісі - барлық тозу түрлерін шегергенде бағалау объектісін толық қайта жасау немесе алмастыру құнын айқындау әдістері. Шығындық амал әдісін 2 топқа бөлуге болады:

1-топ: шығынды тікелей айқындау тәсілдеріне негізделген әдістер, өз күштерімен әзірленген көлік құралдарының құнын бағалау үшін қолданылады.

Оларға мыналар жатады :

1) бағалау объектісінің жекелеген элементтерінің құнын, пайданы ескеріп, оларды сатып алуға, тасымалдауға және жинауға шығындарды сомалаудан тұратын шығындық элемент бойынша есептеу әдісі;

2) калькуляцияға кіретін шығындар бабын (материалдарға, жинақтаушы бұйымдарға, жұмысшылардың жалақыларына шығындар және жанама шығыстар) экономикалық элементтер бойынша индекстеу жолымен сол арқылы қазіргі баға деңгейіне әкеліп, құнын айқындаудан тұратын қолда бар калькуляцияны талдау және индекстеу әдісі;

3) өндірістің өнімділігін ескеріп, өндірістік шығындардың іріленген нормативтері бойынша әзірлеудің толық өзіндік құнын есептеу жолымен құнын айқындаудан тұратын өзіндік құнды ірілетіп есептеу әдісі.

2-топ: шығындарды жанама айқындау тәсілдеріне негізделген әдістер, жаңа көлік құралдарының құнын бағалау үшін қолданылады.

Оларға мыналар жатады :

1) алмастыру принципіне негізделген және пайдалылығы мен функциялары бойынша ұқсас бағаланатын объектілерді іріктеуден тұратын алмастыру әдісі немесе ұқсас-параметрикалық әдіс. Осы әдіс ұқсас объектілердің белгілі құны мен техникалық-экономикалық сипаттамалары негізінде бағаланатын объектінің құнын есептеуге мүмкіндік береді;

2) тиісті индекстегі объектінің теңгерімдік құнын түзетуден тұратын индекс теңгерімдік әдісі;

3) үлестік баға көрсеткіштерінің, яғни бас параметрдің бірлігіне (өнімділікке, қуаттылыққа және т.б.), массаға немесе көлемге келетін баға негізінде құнын есептеуден тұратын үлестік баға көрсеткішінің әдісі.

Мүліктің жалпы тозу шамасы физикалық, функционалдық тозу мен сыртқы ескіру (құнсыздану) сомасына тең.

Физикалық тозу жойылатын және жойылмайтын болады. Жойылатын физикалық тозу жылжымалы мүліктің ағымдағы жөнделуіне жұмсалған шығын сомасына тең.

Жойылмайтын физикалық тозу тиімді уақыт әдісі бойынша есептеледі. Тиімді уақыт бағалаушы сарапшылық жолмен айқындайтын экономикалық өмір сүрудің нормативтік мерзімінен қалған мерзімді шегеру арқылы айқындалады. Көлік құралдарының және өнеркәсіптік жабдықтардың жекелеген түрлерінің жойылмайтын физикалық тозуы тиісті стандарттарда жазылған формулалар бойынша айқындалады.

Функционалдық тозу (немесе функционалдық ескіру) - меншіктің өзіне тән факторлардан, дизайндағы, материалдардағы, әзірлеу технологияларындағы өзгерістерден, функционалдық пайдалылық кемшіліктерінен, көтеріңкі пайдалану шығыстарынан туындаған актив құнының шығыны және т.б. Жылжымалы мүліктің ескіруінің екі түрі бар: технологиялық және функционалдық. Ескірудің осы түрлері ғылыми-техникалық прогрестің түрлі салаларының дамуынан туындап отыр.

Технологиялық ескіру технология, дизайн және техниканы өндіру үшін пайдаланылатын конструкциялық материалдар саласындағы ғылыми-технологиялық прогреспен байланысты. Технологиялық ескіру бірінші кезекте техниканың дизайнынан, көлемінен және салмағынан байқалады.

Функционалдық ескіру қазіргі және бағаланатын техниканың арасындағы өнімділік пен басқа да қуат сипаттамаларының айырмашылықтарымен айқындалады. Кейде функционалдық ескіру техниканы өз мақсаты бойынша пайдаланбауға байланысты болады, яғни оны ең тиімді пайдалану принципі бұзылады.

Жалпы жағдайда функционалдық тозу функционалдық ескіруден туындаған мүліктің табыс әкелуін жоғалтуды бағалау арқылы кірістік амалмен

айқындалады. Егер кірісті жоғалту мүліктің өндірістік қуатын жете пайдаланбаудан болатын болса, онда функционалдық тозу шамасы тежеу (Чилтон) коэффициентін пайдаланып, жанама жолмен есептеледі.

Сыртқы (экономикалық) ескіру жылжымалы мүлікке сыртқы факторлардың әсер етуімен байланысты болады. Мұндай тозу экономикалық немесе басқа да сыртқы факторлардың әсері салдарынан, мысалы, меншік құқықтарын шектеу немесе акциздерді ұлғайту, осы үлгідегі техникаға сұраныс пен ұсыныстың ара-қатынасының өзгеруі салдарынан мүліктің пайдалылық дәрежесінің төмендеуінен көрінеді. Осы факторлардың әсер ету дәрежесі абсолюттік немесе пайыздық көрініспен өлшенуі тиіс. Сыртқы ескіру (экономикалық тозу) сыртқы факторлардан туындайтын мүліктің кірісті жоғалтуын бағалау жолымен кірістік а м а л м е н а й қ ы н д а л а д ы .

10. Салыстырмалы амал әдісі - ұқсас объектілерді сату мәмілелерін талдауға және тиісті түзетулер жүргізу үшін бағалау объектісімен салыстыруға негізделген әдістер:

1) нарықтық ақпарат әдісі - әзірлеуші зауыттың, дилерлердің прайс-парақтарында жарияланған сату бағалары туралы ақпаратты немесе басқа көздердегі сату бағалары туралы ақпаратты пайдалану жолымен жылжымалы мүліктің қ ұ н ы н а й қ ы н д а у ;

2) сатуды салыстырмалы талдау әдісі - арасындағы айырмашылықтарды ескеретін тиісті түзетулерді орындағаннан кейін бағаланатын объектімен жылжымалы мүліктің салыстырылатын объектілерінің жақындағы сатылымдарын салыстыру жолымен құнын айқындау;

3) статистикалық модельдеу әдісі (массалық бағалау әдісі) - бағасы белгілі бір тектес объектілердің кейбір жиынтықтарының өкілі ретінде жылжымалы мүліктің бағаланатын объектісін қарау тәсілі;

4) корреляциялық модельдер әдісі - бағаланатын объектінің техникалық-экономикалық қасиетін сипаттайтын және оның құнымен барабар тәуелділікпен байланысты шартты бірліктерде орташа салмақты параметрлерін айқындауға негізделген жылжымалы мүлік объектісін бағалау тәсілі.

3. Бағалау әдістеріне қойылатын талаптар

11. Бағалау әдістерін таңдау және қолдану кезінде бағалаушы мынадай негізгі талаптарды сақтайды:

- 1) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіреді;
- 2) жылжымалы мүлікті бағалауды жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз етеді;
- 3) құқықтық талдау жүргізеді, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды

с әй к е с т е н д і р е д і ;

4) бағалау әдістерін таңдауды негіздейді;

5) бағалау туралы есепте оларды екіұшты түсіндіруге жол бермейтін шынайы деректерді, есептік көрсеткіштерді және негізделген нәтижелерді толық әрі түсінікті жазуды қамтамасыз етеді.

4. Бағалауды жүргізу тәртібі

12. Тапсырманы бағалау кезде айқындау:

1) бағаланатын мүлікті сәйкестендіру (сол жерге барып тексеру);

2) мүліктік құқықтарды сәйкестендіру;

3) бағалау нысанасын (пайдалану саласын) нақтылау;

4) бағалау базасы мен құн түрін қалыптастыру;

5) бағалау күндерін келісу;

6) өзге де шектейтін жағдайларды айқындау;

7) бағалау туралы шарт жасау.

14. Алдын ала талдау, деректерді іріктеу және жинау:

1) құжаттарды, бағалау объектісі туралы өзге де мәліметтерді жинау, өңдеу
ж ә н е т а л д а у ;

2) ұқсас мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау.

13. Бағалау объектісінің нарықтық немесе басқа құнын белгілеу бойынша бағалау амалдары мен әдістерін қолдану кезінде есептеулер келесі бағалау әдістерімен орындалады:

1) на р ы қ т ы қ а м а л ;

2) к і р і с т і к а м а л ;

3) ш ы ғ ы н д ы қ а м а л .

14. Бағалау әдістерін қолдану негізінде алынған нәтижелерді келісу және бағалау объектісінің жиынтық құнын айқындау. Бағалаушы бағалау процесінде алынған құнның әрбір есептеу шамасына мән беруі тиіс қатыстық салмағын айқындау кезінде өз ойын негізге алады. Мұндай талап болған кезде бағалаушы құны туралы қорытындыға келген кезде өзі сүйенгенде пайдаланған бағалау әдістері үшін, қолданылған әдістердің нәтижелерін салыстыру үшін негіздемесі мен ақтайтын дәлелін де ұсынады.

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

Ү к і м е т і н і ң

2013 жылғы 12 ақпандағы

№ 124 қаулысымен

бекітілген

«Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау» бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

1. Осы жылжымайтын мүліктің құнын бағалау стандарты (бұдан әрі - стандарт) халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының негізінде әзірленді, жылжымайтын мүлікті бағалау әдістеріне қойылатын негізгі талаптарды белгілейді және Қазақстан Республикасының аумағында қолдану үшін міндетті.

2. Осы стандарт жылжымайтын мүліктің мынадай үлгілерін бағалау үшін қолданылады:

1) жақсартуға тартылған жер учаскелері немесе ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді қоса алғанда, бос жер учаскелері;

2) ішкі инженерлік желілер мен жүйелерді қоса алғанда, ғимараттар мен құрылыстар, сондай-ақ бағаланатын ғимараттар мен құрылыстардың жұмыс істеуін қамтамасыз ететін жабдықтар;

3) құрылысы аяқталмаған объектілер;

4) тарату құрылғылары;

5) көпжылдық екпелер.

3. Бағалау қызметінің негізгі принциптері объективтілік және дұрыстық болып табылады.

4. Бағалау түрлері міндетті және бастамашылық бағалау болып табылады.

5. Стандартта белгіленген әдістер Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан жылжымайтын мүлікке толық меншік құқықтарын бағалау үшін пайдаланылады. Жалға алу, жер пайдалану және жер қойнауын пайдалану құқықтары материалдық емес активтерге жатады және тиісті стандартта белгіленген әдістерді пайдаланылып бағаланады.

6. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) жылжымайтын мүлік - табиғи объектілер: жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер, сондай-ақ заңнамалық актілерге сәйкес жылжымайтын мүлікке жататын өзге де мүлік;

2) жақсартылған жерлер - жер учаскесінің сапалық қасиетін және оның құнын өзгертуге әкелетін қандай да бір іс-шаралар нәтижелері. Жақсартылған жерлерге оларды құнсыздандырмау және нысанасын өзгертпей көшірілуі мүмкін болмайтын жер учаскелерінің шекараларында орналасқан материалдық объектілер, сондай-ақ шаруашылық қызметтің немесе белгілі бір жұмыс түрін

жүргізу нәтижелері (рельефті өзгерту, топырақты жақсарту, егінді, көпжылдық екпелерді, инженерлік инфрақұрылымды орналастыру және жақсартуларға қатысты жұмыстардың басқа түрлері) жатады;

3) құрылыстар - адамның болуына, жылжымалы мүлікті орналастыруға, материалдық құндылықтарды сақтауға, өндірісті жүзеге асыруға арналған үй-жайлар орналасқан жақсартылған жерлер және басқа түрлері;

4) құрылыстар - құрылымдар мен үй-жайларға жатпайтын, арнайы техникалық функцияларды орындауға арналған жақсартылған жерлер (бөгендер, туннельдер, эстакадалар, көпірлер және өзге де түрлер);

5) тарату құрылғылары - кез келген шығатын энергияны, затты, дабылды, ақпаратты және қашықтағы түрді (электр жеткізу желілері, құбырлар, су құбырлары, жылу және газ желілері, байланыс тораптары және басқа түрлері) жеткізу бойынша арнайы функцияларды орындау үшін жасалған жақсартылған ж е р л е р ;

6) құрылысы аяқталмаған объектілер - құрылысы аяқталмаған күйде тұрғандықтан іс жүзінде пайданылмайтын құрылымдар, құрылыстар немесе т а р а т у қ ұ р ы л ғ ы л а р ы ;

7) көпжылдық екпелер - егу орындарында өсірілетін, бір жылдан артық өмір сүретін немесе бір жылғы мәдени циклдағы ағаштар мен бұталарды қамтитын табиғи-заттай белгісі бойынша негізгі қорлар түрі. Жүзімдіктер немесе жеміс-жидек бау-бақшалары мысал бола алады. Мүлік объектілерінің осы түрлерінде амортизацияланатын активтерді білдіретін егу орындарына едәуір күрделі инвестициялары болуы мүмкін.

8) баламалы пайдалану - қазіргі пайдаланудан ерекшеленетін және бағалау объектісінің аса тиімді пайдаланылуын талдау уақытында қарастырылатын жылжымайтын мүлікті пайдаланудың ықтимал нұсқалары;

9) салыстыру деректері - бағаланатын объекті аналогтарының деректерін талдау негізінде алынатын құнның есептік шамасын алу үшін бағалау талдауында пайдаланылатын деректер: нарықтық деректерден алынған сату бағасы, жалдау ақысы, табыстар мен шығыстар, капиталдандыру және дисконттау ставкалары және басқалары;

10) тренд - хронологиялық өмір сүру мерзімі үшін бағаланатын объектінің құ н ы н өз г е р т у ин д е к с і ;

11) салыстыру элементтері - жылжымайтын мүлік үшін төленетін бағалардағы ауытқуларға әкелетін мүлік объектілері мен мәмілелердің нақты сипаттамалары. Салыстыру элементтері берілетін мүліктік құқықтар түрлерін, сату жағдайларын, нарық шарттарын, табиғи және экономикалық сипаттамаларды, пайдалануды жылжымайтын мүлікке жатпайтын, сату құрауыштарын және басқаларды қамтиды;

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

13) функционалдық тозу - жетілдірілген сәулет, көлемдік-жоспарлау, сындарлы және басқа да сипаттамалармен қазіргі заманғы ғимараттар мен құрылыстарға тән функцияларын жүзеге асырудың мүмкін еместігі нәтижесінде бағалау объектісінің құнын жоғалтуы;

14) сыртқы (экономикалық) тозу - жылжымайтын мүлік нарығында қоршаған ортаның әсер ету салдарынан өзгерістердің (экономиканың, демографиялық жағдайларға, тұтынушылардың төлем қабілеттілігіне және басқа да өңірлік факторларға байланысты, нарықта қалыптасқан сұраныс пен ұсыныстар көлемінің қатынасы) нәтижесінде объектінің құнын жоғалтуы;

15) бағалау объектілерінің экономикалық жарамдылығының қалдық мерзімі - бағалау күнінен бағалау объектілерінің экономикалық өмір сүру мерзімі аяқталғанға дейінгі мерзім;

16) жақсартылған жерлердің экономикалық жарамдылық мерзімі - жақсартылған жерлерден алынатын немесе болжанып отырған кіріс осы кірісті алуға байланысты операциялық шығыстардан асатын кезең. Жақсартылған жерлердің экономикалық өмір сүру мерзімі жақсартылған жерлерді пайдалану үшін жарамды күйде ұстауды ақтайтын кезеңді көрсетеді;

17) жақсартылған жерлердің нақты жасы - жақсартылған жерлерді пайдалану басталғаннан бағалау күніне дейінгі кезең;

18) тиімді (негізгі) жасы - оны сату мүмкіндігін ескеретін объектінің табиғи күйі мен пайдалылығына сәйкес келетін жас. Сыртқы түрін бағалауға, техникалық жай-күйіне, объектінің құнына әсер ететін экономикалық факторларға негізделеді. Объектіні пайдалану ерекшелігіне қарай тиімді жас нақты жастан арту немесе азаю жағына қарай ерекшеленеді.

19) таза операциялық кіріс - жалпы кіріс пен операциялық шығындар арасындағы айырым ретінде айқындалатын кіріс;

20) ренталық кіріс (жер рентасы) - жер учаскесінің сапасы мен орналасқан орнына қарай өндіріс құралы ретінде жерден алынуы мүмкін кіріс. Ренталық кіріс жер учаскесінде алынатын өнімді сатудан күтілетін жалпы кіріс пен өндірістік шығындардың және өндірушінің пайдасы арасындағы айырым ретінде есептеледі.

2. Бағалау әдістері

7. Нарықтық немесе өзге құнын белгілеу кірістік, шығындық және салыстырмалы амалдарға топтастырылған бағалау әдістерін қолдану арқылы жүргізіледі.

8. Кірістік амал (кірісті капиталдандыру/дисконттау негізіндегі амал) негізгі ретінде олардың табыс әкеле алатындығына байланысты сатып алынатын және сатылатын жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау кезінде қолданылады. Табыстық әдістердің біреуін қолдана отырып, бағалаушы әрекеттердің мынадай реттілігін сақтайды:

1) аналогтарының бағалары және олардың меншік иелеріне салыстыру объектілері әкелетін таза табыс шамасы туралы ақпарат жинау үшін тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығына зерттеу жүргізу;

2) алынған ақпаратқа талдау жүргізу және оның негізінде есеп айырысу кезеңінде күтілетін ақша ағынына болжам жасау;

3) осы жылжымайтын мүлік түріне инвесторлардың тәуекелдерін бағалау;

4) капиталға айналдыру немесе дисконттау ставкаларының есебін жүргізу ;

5) табысты капиталға айналдыру әдістерінің біреуін қолдану: егер жылдар бойынша болжанып отырған табыс айтарлықтай өзгертін болса, ақша ағындарын дисконттау әдісі;

егер күтілетін табыстар тұрақты болса не тұрақты өзгеріп тұрса, табысты капиталға айналдыру әдісі.

9. Әлеуетті жалпы табыс шамасын бағаланатын жылжымайтын мүліктің жалға алу ставкасының шамасы мен алаңы туралы шынайы ақпарат негізінде оны аса тиімді пайдалану кезінде бағалау объектісін жалға беру туралы жорамалдың негізінде есептеу керек. Нақты жалпы табыс туралы деректер осы немесе ұқсас объектіні жүктеудің нақты коэффициенті негізге алып есептеледі. Бағалау жүргізу уақытында осындай жылжымайтын мүлікті жалдау шарттарының үлгі шарттары ескеріледі. Бұл ретте, оларды осындай жылжымалы мүлікті жалдау нарығының үлгі шарттарына сәйкес келтіру мақсатында жалдау ақысының мөлшерін болжау уақытында тиісті түзету жүргізілуі мүмкін.

10. Табысы таза операциялық табысын болжау уақытында бағалау объектісінен ескерілген бағалау объектісінің тұтынушылық сипаттамаларын осындай жылжымайтын мүліктің сипаттамаларымен сәйкес келтіруге байланысты қажетті шығындарды есептеу:

1) осындай сәйкес келтіру үшін қажет қажетті шығындардың ағымдағы құнының мөлшеріне бағалау объектісінің алынған құнын азайту жолымен тікелей капиталға айналдыру әдісін;

2) болжау кезеңі шекараларында жүзеге асырудың тиісті кезеңдерінде оларды операциялық шығындарға қосу жолымен - ақша ағындарын дисконттау әдісін

қолдану кезінде ескерілуі мүмкін.

Қажетті шығындардың көлемін айқындау кезінде, егер бағалау объектісін пайдаланушыға шығындарды өтеу тәртібіне қатысты заңнамада басқаша айқындалмаса, табиғи және (немесе) функционалдық тозу белгілерінің ескіруінің техникалық мүмкіндігі мен экономикалық орындылығы ескеріледі. Бұл ретте есепте бағалау жүргізу уақытында ескерілетін қажетті шығындар есебі келтіріледі.

Операциялық шығындар бағалау күні қолданылатын бағаларға болжанады. Операциялық шығындарға болжау жасалған жағдайда жалпы табысты алуға байланысты иесінің (баланс ұстаушының) шығындары ескеріледі.

11. Тікелей капиталға айналдыру әдісі - бағалау объектісін тұрақты пайдалануды сақтау жағдайларына сүйене отырып, шектелмеген уақыт кезеңінде кірістің шамасы тұрақты, бастапқы инвестициялар болмаған, қайтарылатын капитал мен капитал кірісі бір уақытта есепке алынған кезде құнды айқындау.

Кірісті тікелей капиталға айналдыру әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай реттіліген көздейді:

1) жалдау шартына (жалдау ақысының мөлшері мен жалдаудың үлгілік шарттарын) талдау жүргізу мақсатында осындай жылжымайтын мүлікті жалға алу туралы жинақталған ақпаратты немесе осы тектес жылжымайтын мүлікті пайдалану туралы ақпаратты талдау нәтижелерінің негізінде жалпы табысты болжау;

2) таза операциялық табыс жалпы табыс пен операциялық шығындардың арасындағы айырым, ренталық табыс - жер учаскесінде алынатын өнімді іске асырудан күтілетін жалпы табыстың және өндірістік шығындар мен өндірушінің кірісі арасындағы айырым ретінде есептеледі;

3) есептік таза операциялық кіріс ретінде бірнеше жылға табысты орташаландыру жолымен алынған бір жылға қалыпты таза операциялық табыс түсініледі;

4) капиталға айналдыру ставкалары мен оның есебін айқындаудың бағалау рәсімін таңдауды негіздеу;

5) таза операциялық табысты немесе ренталық табысты капиталға айналдыру ставкасына бөлу арқылы бағалау объектісінің құнын есептеу.

12. Капиталға беру нормасы бойынша капиталға айналдыру әдісі (ақша ағындарын дисконттау әдісі, есептік модельдер бойынша капиталға айналдыру) - ақша ағындарының өзгеру және біркелкі емес түсу жағдайларына сүйене отырып, жылжымалы мүлікті пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесіне орай құнды айқындау.

Дисконттау әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

1) болжам жасау кезеңін айқындау;

2) болжам жасау кезеңінің шекараларында жылдар, тоқсан немесе айлар бойынша жалпы табысқа, операциялық шығындар мен таза операциялық табысқа (ренталық табысқа) болжам жасауды кезеңнің алдындағы таза табыс шамасы туралы деректердің негізінде желілік регрессия әдісімен жүргізу ұсынылады;

3) дисконт ставкаларын айқындаудың бағалау рәсімін таңдау негіздемесі мен о н ы ң е с е б і ;

4) таза операциялық табыстың (ренталық табыстың) ағымдағы құн сомасы ретінде ақша ағынының ағымдағы құнын айқындау;

5) реверсиялау құнына және оның ағымдағы құнының есебіне болжам жасау;

6) ақша ағынының ағымдағы құны мен реверсияның ағымдағы құнының сомасы ретінде бағалау объектісінің құнын айқындау.

Есептік модельдер бойынша капиталға айналдыру әдісі - капиталға беру нормасы бойынша капиталға айналдыру әдісі, бірінші жылға тән табыстың нарықтың құнын айқындау үшін табыстың қалыптастырылған есептік модельдері пайдаланылған құннан және олардың болашақта өзгеру беталыстарын талдау негізінде алынған құнның қайта түзіледі.

Таза табыс дисконт ставкасына бөлінетін тікелей капиталға айналдыру әдісінен өзгеше модельдер бойынша капиталға айналдыру әдісінде түрлі әдістермен айқындалуы мүмкін капиталға айналдыру ставкасына бөлінеді.

13. Реверсиялау құнын (терминалды құн) айқындау мынадай бағалау рәсімдерін қолдану жолымен жүзеге асырылады:

1) болжам жасау кезеңінде пайдалы пайдалану мерзімі шектелмейтін бағалау объектілеріне қатысты терминалды құнның шамасы соңғы жылдың есептік кезеңінің таза табысын Гордон моделі бойынша айқындалатын капиталға айналдыру коэффициентіне бөлу жолымен есептеледі;

2) болжам жасау кезеңінің соңында пайдалы пайдалану мерзімі аяқталатын бағалау объектілеріне қатысты - жақсартылған жерлерді жою құнының сомасын және болжам жасау кезеңінің соңында айқындалған жер учаскесінің (жер учаскесімен байланысты құқықтардың) нарықтық құнын есептеу.

14. Шығындық амалды сатып алу-сату немесе жалға алу нарығы шектеулі болып табылатын жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу үшін, сондай-ақ мамандандырылған жылжымалы мүлікті, соның ішінде жылжымайтын мәдени мұра ескерткіштерін, құрылыстарды, таратушы құрылғыларды және т.б. бағалау кезінде қолданған дұрыс. Басқа да бағалау объектілерінің нарықтық құнын айқындау үшін шығындық амал, егер оларды ауыстыру немесе қайта шығару мүмкін болған және (немесе) экономикалық тұрғыдан мақсатқа сай келген жағдайда қолданылады.

Шығындық амалды қолдану уақытында бағалау рәсімдерін жүргізу үшін пайдаланылатын ақпарат осы жылжымайтын мүлікті немесе осы тектес

жылжымайтын мүлікті мердігердің табысын ескере отырып, қазіргі заманғы жағдайда жасауға жұмсалатын шығыстар туралы нарықтық деректерге жауап беруді тиіс.

15. Жақсартылған жерлері бар жер учаскелерін бағалауды жүргізу үшін шығындық амалды қолдану бағалау объектісін алмастырудың (қалпына келтірудің) қалдық құнын айқындаудан тұрады. Алмастырудың (қалпына келтірудің) қалдық құны оны қолданыста пайдалану уақытында жақсартылған жерлерді алмастырудың (қалпына келтірудің) қалдық құны мен жер учаскесінің (жер учаскесімен байланысты құқықтардың) нарықтық құнынан тұрады.

16. Қалпына келтіру әдісі, әдеттегі, ауыстыру мүмкін емес объектіні бағалауды жүргізу үшін, сондай-ақ бағалау объектісін қолданыста пайдалану оны мейлінше тиімді пайдалануға сәйкес келген жағдайда қолданылады.

Алмастыру әдісі, әдеттегі, үлгі жоба бойынша салынған (салынатын) объектіні алмастыру құнын айқындау үшін, немесе бағалау объектісін оның бастапқы түрінде қалпына келтіру экономикалық мақсатқа сай келген жағдайда қолданылады.

17. Жақсартылған жері бар жер учаскелерін бағалау немесе шығындық амал әдістерін қолданып, жақсартылған жерлерді бағалауда бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігі көзделеді:

1) оны қолданыста пайдалану уақытында жер учаскесінің (жер учаскесімен байланысты құқықтардың) нарықтық құнын айқындау;

2) жақсартылған жерлерді қалпына келтіру құнын немесе алмастыру құнын айқындау;

3) жақсартылған жерлердің тозу (құнсыздану) шамасын есептеу;

4) бағалау объектісін алмастырудың (қалпына келтірудің) қалдық құнын оны қолданыста пайдалану уақытында жер учаскесінің (жер учаскесімен байланысты құқықтардың) нарықтық құнының шамасына ұлғайтылған жақсартылған жерлердің алмастыру (қалпына келтірудің) құны мен тозу шамасының арасында айырым ретінде айқындау.

18. Жақсартылған жерлердің табиғи сипаттамалары туралы бастапқы деректер мыналар болып табылады:

1) техникалық паспорт;

2) егер осы объектіні сәйкестендіру уақытында оның нақты табиғи сипаттамалары мен осындай құжаттаманың арасында алшақтықтар айқындалмаған жағдайда бағалау объектісі құрылысының жобалық-сметалық құжаттамасы;

3) бағалау объектісін заттай өлшеу құжаттары және заңнамаға сәйкес осындай жұмыстарды орындауға құқығы бар мамандандырылған ұйымдар жүргізген жақсартылған жерлердің табиғи (техникалық) жай-күйін растайтын

қ ұ ж а т т а р .

Көрсетілген бастапқы деректер мүлікті бағалау туралы есепке қоса беріледі.

19. Алмастыру (қалпына келтіру) құны мынадай әдістердің көмегімен е с е п т е л е д і :

1) элемент бойынша есептеу әдісі - бірыңғай аудандық бірліктік бағалаулар жинақтарын, сметалық нормалар мен қағидаларды, сметалық нормалар мен бағалауларды және басқа да нормативтерді пайдалану негізінде қалпына келтіру немесе алмастыру құнын айқындау ;

2) құнының іріленген жалпыланған көрсеткіштерінің әдісі - іріленген керсеткіштер жинақтарын пайдалану негізінде алмастырудың толық құнын а й қ ы н д а у ;

3) үлесті көрсеткіштер әдісі - тұтынушылық пайдалылықтың немесе қуаттылық бірліктерінің (төсекорын, МВт, мың теңге, мал орны және т.б.) біріздендірілген көрсеткіштерінің негізінде жылжымайтын мүліктің қалпына келтіру құнын немесе алмастыру құнын айқындау тәсілі;

4) индекстеу әдісі - тиісті трендіге объектінің теңгерімдік құнын түзету тәсілі - жылжымайтын мүліктің хронологиялық жасының ішінде құрылыс құнын өзгерту индекстерін шығару .

20. Жылжымайтын мүліктің жинақталған тозу шамасы табиғи, функционалдық және сыртқы (экономикалық) тозулардың жиынтығына тең:

1) табиғи тозу жойылатын және жойылмайтын болады. Жойылатын табиғи тозу табиғи тозу белгілерін жою (салу, ауыстыру, ағымдағы жөндеу) шығындарының сомасына тең .

Жойылмайтын табиғи тозу, егер барлық конструкциялық элементтердің орташа өлшенген тозу шамасы ретінде түрлі өмір сүру мерзімі болса, конструкциялық элементтерге бөлу әдісімен есептеледі. Конструкциялық элементтің тозуы тиімді жасты белгіленген нормативтер бойынша қабылданатын экономикалық жарамдылық мерзімі қатынасына тең. Жылжымайтын мүлік объектісінің тиімді жасы пайдаланудың табиғи жай-күйі, сыртқы түрі, жинақталған тозуы, экономикалық факторы ескеріліп, хронологиялық жас негізінде айқындалады. Конструкциялық элементтердің экономикалық жарамдылығының нормативтік мерзімі ресми белгіленген нормативтер бойынша айқындалады. Нормативтер болмаған жағдайда және/немесе тиісті негіздемелер кезінде табиғи тозуды бағалау күнінде конструкциялық элементтің техникалық жай-күйі бойынша сарапшылық жолмен бағалауға болады;

2) функционалдық тозу жойылатын және жойылмайтын болады. Жойылатын функционалдық тозу сапасы бойынша ағымдағы стандарттарға сәйкес келмейтін элементтердің ағымдағы жөнделуіне жұмсалатын шығындар сомасына тең. Жойылмайтын тозу табыстың жоғалуын капиталға айналдыру жолымен, не

жылжымайтын мүлік сапасының төмендігіне байланысты қуаттылықты (пайдалануды) жоғалту ретінде есептеледі;

3) экономикалық тозу әрқашан жойылмайды. Ол жылжымайтын мүліктің сәтсіз орналасуына және басқа да экономикалық факторларға байланысты табысты жоғалтуды капиталға айналдыру жолымен бағаланады.

Жер учаскесі экономикалық ескіруі және сирек жағдайларда функционалдық т о з у ы м ү м к і н .

21. Салыстырмалы амал бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

1) осы тектес жылжымайтын мүлікті сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау жүргізу және салыстыру объектілерін айқындау;

2) қолда бар ақпараттың көлемі мен шынайылығын ескере отырып, бағалау объектісінің құнын есептеу әдісін таңдау;

3) салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейіннен түзеп отырып, салыстыру объектілерімен бағалау объектілерін салыстыру;

4) салыстыру объектілерінің құнына түзетілетін түзетулер шамасын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау;

5) алынған есептеу нәтижелерін келісу.

Салыстырмалы сатуларды негізгісімен талдау кезінде мынадай салыстыру элементтері ескерілуі тиіс:

берілетін құқықтар;

қаржыландыру шарттары;

сату шарттары;

сатудан кейін тікелей жүргізілетін шығыстар;

нарық шарты;

орналасқан жері;

табиғи сипаттамалары;

экономикалық сипаттамалары;

пайдалану;

жылжымайтын мүлікке жатпайтын сату құрауыштары.

22. Статистикалық модельдеу (массалық бағалау) әдісі салыстырмалы амал әдісіне ұқсас, бірақ түзету коэффициенттері статистикалық әдістермен есептеледі .

23. Баға мен табыстың арақатынасы әдісі, жылжымайтын мүлік әкелетін табыс шамасы баға белгілейтін фактор болып табылады және ұқсас объектілер бойынша баға мен табыстың өлшемдігі нақты жылжымайтын мүлік объектісін бағалау кезінде орташаланған нәтижелерді пайдалануға негіз береді деген б о л ж а м ғ а н е г і з д е л е д і .

Жылжымайтын мүлік әкелетін табыс түріне байланысты жалпы ренталық мультипликаторды (ЖРМ) және жалпы капиталға айналдыру коэффициентін (R)

п а й д а л а н у ғ а

б о л а д ы .

ЖРМ көмегімен жылжымайтын мүлікті бағалау кезеңдерінде:

- 1) бағаланатын объектінің жалпы табысы, не әлеуетті, не нақты табысы б а ғ а л а н а д ы ;
- 2) сату бағасы және әлеуетті немесе нақты табысы туралы шынайы ақпарат бар бағаланатын объектіге кемінде үш ұқсас объект таңдалады;
- 3) бағаланатын объектімен ұқсас объектілерді салыстыруды ұлғайтатын қажетті түзетулер енгізіледі;
- 4) әрбір аналог бойынша ЖРМ есептеледі;
- 5) барлық аналогтар бойынша орташа арифметикалық есептеу ЖРМ ретінде қ о р ы т ы н д ы Ж Р М а й қ ы н д а л а д ы ;
- 6) бағаланатын объектінің орташа ЖРМ жүргізу және есептік барабар жалпы табыс ретінде бағаланатын объектінің нарықтық құны есептеледі.

3. Жер учаскелерін бағалау әдістері

24. Жер учаскелерін оның мақсатына және қолда ақпараттың болуына байланысты бағалауды жер рентасын салыстырмалы талдау, дамыту, тарату, алу, қалдық құны мен капиталға айналдыру әдістерімен айқындауға болады. Артық учаскені бөлу нормативтері мен мүмкіндігі бойынша салыстыру арқылы артық жер саны болған кезде оның құны мейлінше тиімді шартпен нарықтық құны б о й ы н ш а б а ғ а л а н а д ы .

5. Жер учаскелері үшін салыстырмалы талдау әдісі соңғы нарықтық мәмілелер немесе ұсыныстар бағасы бойынша нақты деректері бар ұқсас жер учаскелерімен қарастырылатын мүлікті тікелей салыстыруды қамтиды. Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

- 1) осындай жер учаскелерін сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау жүргізу және салыстыру объектілерін айқындау;
- 2) салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейіннен түзей отырып, салыстыру объектілерімен бағалау объектілерін салыстыру;
- 3) салыстыру объектілерінің құнына түзетілетін түзетулер шамасын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау;
- 4) алынған есептеу нәтижелерін келісу.

26. Дамыту әдісі нақты жылжымайтын мүлік объектісін бірқатар учаскелерге бөлу туралы жорамалдармен немесе бірнеше учаскелермен біріктіруге, осындай бөлу немесе біріктіру процестерімен байланысты табыстар мен шығыстарды айқындаумен және нәтижесінде алынған күн көрсеткішін шығару үшін таза табыстарды дисконттаумен байланысты болады. Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

1) жер учаскесін пайдалану үшін қажетті шығыстар сомасы мен уақытша құрылымын оны мейлінше тиімді пайдалану нұсқасымен сәйкес айқындау (мысалы, жақсартылған жер учаскесін жасау шығыны немесе жер учаскесін пайдалану нысандарымен, түрімен және сипатымен ерекшеленетін жеке бөліктерге бөлу шығыны);

2) жер учаскесін мейлінше тиімді пайдаланудан табыстардың шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;

3) жер учаскесін мейлінше тиімді пайдаланудан табыс алу үшін қажет операциялық шығыстардың шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;

4) бағаланатын жер учаскесіне капиталды инвестициялау тәуекелінің деңгейіне сәйкес келетін дисконттау ставкаларының шамасын айқындау;

5) жер учаскесін пайдаланумен байланысты барлық табыстар мен шығыстарды дисконттау жолымен жер учаскесінің құнын есептеу.

27. Жер учаскелерін сатуды салыстыру әдісін тікелей қолдану мүмкін болмаған жағдайда мынадай әдістерді қолдану ұсынылады:

1) бөлу (аллокациялау) әдісі - жер мен ондағы жақсартылғандардың құны арасындағы қатынас немесе мүліктің құрамдас бөліктерінің арасындағы қандай да бір басқа арақатынас әзірленетін жанама салыстыру тәсілі. Салыстыру мақсатында жер мен ондағы жақсартулардың арасындағы ортақ нарықтық бағаны айқындайтын шара оның нәтижесі болып табылады.

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:
жақсартылған жер учаскесінің (ондағы орналастырылған ғимараттардың) нарықтық құнын айқындау;

бағаланатындарға ұқсас құрылыс салынған жер учаскесінің нарықтық құнында жер үлесінің ең ықтимал мәнін айқындау;

аймаққа бөлу коэффициентін ескеріп, бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнындағы үлесі ретінде жердің нарықтық құнын есептеу;

2) алу (экстракция) әдісі - амортизацияны шегеріп, шығындарды талдау және басқа қатынастарда салыстырылатын жылжымайтын мүлік объектілерінің толық бағасынан нәтижелерді алу жолымен жер учаскелерін бағалау кезінде қолданылатын жанама салыстыру тәсілі;

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:
бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісін аналог объектілермен салыстыру жүзеге асырылатын элементтерді айқындау;

бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен әрбір аналог объектінің сипаты мен айырмашылық дәрежелерін әр салыстыру элементі бойынша айқындау;

бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік

объектісінен әрбір аналогтың сипаты мен айырмашылық дәрежелеріне сәйкес келетін аналогтар бағаларын түзетулерді әр салыстыру элементтері бойынша а й қ ы н д а у ;

бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен олардың айырмашылығын тегістейтін әрбір аналогтың бағасын әр салыстыру элементтері бойынша түзету;

аналогтардың түзетілген бағаларын негізді қорыту жолымен бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын е с е п т е у ;

бағаланатын жер учаскесі жақсартуларын алмастыру құнын немесе қалпына келтіру құнын е с е п т е у ;

бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнынан жақсартылған жер учаскесінің алмастыру құнын немесе қалпына келтіру құнын шегеру жолымен бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнын е с е п т е у ;

3) қалдық құн әдісі жақсартылған жерлермен байланысты емес күту және қосылған кірістілік принциптеріне негізделген.

Әдісті қолдану шарты - бағаланатын жер учаскесіне табыс әкелетін жақсартуларды салу мүмкіндігі немесе табыс әкелетін жер учаскесін коммерциялық пайдалану мүмкіндігі. Егер табыс жер учаскесін коммерциялық пайдалануға есептелсе, онда осы табыстан жер учаскесіне қатысты жоқ табысты шегеру немесе капиталға айналдырылған табыстан жер учаскесіне қатысы жоқ активтердің нарықтық құнын шегеру қажет.

Әдісті қолдану мүліктің табыстық объектілерімен шектеледі. Ол ең аз олқылықтарды талап ететін мүліктің жаңа объектілері үшін ете жиі қолданылады .

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды: нарықтық рента және болжанып отырған операциялық шығыстар негізінде бүкіл меншіктің таза операциялық табысын айқындайды; құрылысқа (ғимаратқа) қатысты таза операциялық табыс айқындалады; жер учаскесіне қатысты таза операциялық табыс жер үшін капиталға айналдыру нормасы арқылы құн көрсеткішінде капиталға айналады;

4) бос учаске үшін жалдау төлемін капиталға айналдыру әдісі.

Егер жер учаскесі бос екендігіне қарамастан, рента әкеле алса, осы рентаны жеткілікті нарықтық деректер болған кезде нарықтық құн көрсеткішінде капиталға айналдыруға болады.

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды: жер учаскесімен жасалатын жер рентасын есептеу; жер рентасын капиталға айналдырудың тиісті коэффициент шамасын

а й қ ы н д а у ;

жер рентасын капиталға айналдыру жолымен жер учаскесінің нарықтық құнын есептеу.

4. Ерекше жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау ерекшеліктері

28. Ауыл шаруашылығы алқаптары ретінде пайдаланылатын жер учаскелерін бағалау үшін ренталық табысты айқындау үшін жалпы табыс ауыл шаруашылығы дақылдарының үлгілік өнімі серпінін оны нарықта сату бағасын талдау негізінде (жер учаскесінің шекараларында топырақтың құнарлылығына, тиісті агроөндірістік топырақ топтары бойынша дақылдың өнімділігіне сәйкес) есептеледі. Ренталық табысты есептеу уақытында ескерілетін шығындар өңірлік нарыққа тән болып табылатын өндірістік шығындар мен өндірушінің кірісін қ а м т и д ы .

29. Орман өсімдігі бар және орман өсіруге арналған жер учаскелерін бағалау үшін ренталық табыс орман ресурстарын пайдаланудан болжам жасалатын жалпы табыстан кесу айналымы кезеңінде өндірушінің өндірістік шығындары мен кірістерін шегеру жолымен есептеледі.

30. Шекараларында шаруашылық қызмет үшін пайдаланылатын табиғи және жасанды жабық су қоймалары орналасқан жер учаскелерінің құны жақсартылған жерлері бар жер учаскелерін бағалауды жүргізу үшін белгіленген тәртіппен а й қ ы н д а л а д ы .

31. Құрылысы аяқталмаған объектілердің құны - шығындық, салыстырмалы амалдарды қолдана отырып, сондай-ақ барлық әдістемелік амалдарды біріктіру ж о л ы м е н а й қ ы н д а л а д ы .

Әдістемелік амалдар біріктірілген жағдайда аяқталмаған құрылыс объектісінің құны оның құрылысы аяқталғаннан кейін неғұрлым тиімді пайдалану және пайдалануға енгізу шартымен бағалау объектісінің болжанып отырған нарықтық құны мен құрылысты аяқтауға және осы объектіні пайдалануға енгізуге келтірілген шығындардың ағымдағы құнының арасындағы а й ы р ы м р е т і н д е а й қ ы н д а л а д ы .

32. Жылжымайтын мүліктің табиғи объектілерінің құны иесі (баланс ұстаушы , пайдаланушы) үшін олардың пайдалылығын талдау нәтижелерінің негізінде және осы объектілерді пайдалануға қатысты заңнамада белгіленген шектеулер е с к е р і л і п а й қ ы н д а л а д ы .

33. Таратқыш құрылғылардың құны шығындық және табыстық амалдарды қолданып айқындалады. Табыстық амал осындай жылжымайтын мүлікті пайдаланғаны үшін төлемді ескеруге негізделеді.

34. Тарихи мүлік объектілерін бағалау объектілері мынадай реттілікпен

о р ы н д а л а д ы :

бағалау объектісі сәйкестендіріледі: осы тарихи объект: ескерткіш, ғимарат немесе учаске жататын топ айқындалады; меншік құқығы сәйкестендіріледі; халықаралық, ұлттық немесе өңірлік сынды тарихи мәртебені тіркеу деңгейі а й қ ы н д а л а д ы ;

тарихи мүлікті қорғауға байланысты белгіленген шектеулер зерттеледі; тарихи мүлік объектілері иеленетін артықшылықтар мен шектеулерді ескере отырып, осы стандартта келтірілген бір немесе бірнеше әдістермен бағалау жүргізіледі.

5. Бағалау әдістеріне қойылатын талаптар

35. Бағалау әдістерін таңдау және қолдану кезінде бағалаушы мынадай негізгі т а л а п т а р д ы с а қ т а й д ы :

- 1) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіреді;
- 2) жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз етеді;
- 3) құқықтық талдау жүргізеді, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды с ә й к е с т е н д і р е д і ;
- 4) бағалау әдістерін таңдауды негіздейді;
- 5) бағалау туралы есепте шынайы деректерді, есептік көрсеткіштерді және олардың екіұшты түсіндірілуіне жол бермейтін негізделген нәтижелерді толық әрі түсінікті жазуды қамтамасыз етеді.

6. Бағалауды жүргізу тәртібі

36. Бағалау тапсырмасын айқындау:

- 1) бағаланатын мүлікті сәйкестендіру (сол жерге барып тексеру);
- 2) мүліктік құқықтарды сәйкестендіру;
- 3) бағалау нысанасын (пайдалану саласын) нақтылау;
- 4) бағалау базасы мен құн түрін қалыптастыру;
- 5) бағалау күндерін келісу;
- 6) өзге де шектейтін жағдайларды айқындау;
- 7) бағалау туралы шарт жасау.

37. Деректерді алдын ала талдау, іріктеу және жинау:

- 1) құжаттарды, жылжымайтын мүлік объектісі туралы өзге де мәліметтерді ж и н а у , ө н д е у ж ә н е т а л д а у ;
- 2) өңірдегі, қаладағы және бағалау объектісі жеріндегі әлеуметтік-экономикалық және экологиялық ахуалды жалпы талдау;

- 3) ұқсас мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау;
4) бағаланатын жылжымайтын мүлікті неғұрлым тиімді пайдалануды талдау.

38. Бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу бойынша есептеулер амалдар және бағаның әдістерінің қолдануында бағалаудың келесі әдістерімен орындалады:

- 1) нарықтық амал;
2) кірістік амал;
3) шығындық амал.

39. Бағалаудағы үш амалы бір-біріне тәуелді емес және шынайы ақпарат болған кезде шамасы бойынша жақын бір нарықтық құнды беруге тиіс. Алайда практикада түрлі амалдарды қолдану нәтижесінде алынған құнының есептік шамалары өзара тең емес және сатылық талдау әдісімен не осы баға үшін басқа да тиімді математикалық әдіспен жүргізілетін бағалау нәтижелерін келісуді талап етеді. Бағаланатын мүліктің түріне және басымдықтарды бағалау мақсаттарына қарай қолданылатын әдістер өзгеруі мүмкін. Дамыған нарық жағдайында нарықтық амал басым деп есептеледі.

Қазақстан Республикасы

Үкіметінің

2013 жылғы 12 ақпандағы

№ 124 қаулысымен

бекітілген

«Құнның базалары мен түрлері» бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

1. Осы «Құнның базалары мен түрлері» мемлекеттік бағалау стандарты (бұдан әрі - стандарт) «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының негізінде халықаралық бағалау стандарттарын пайдалана отырып әзірленді және бағалаудың мақсатын, бағалаудың нәтижесін болжамды пайдалану, сондай-ақ нарықтық құнды және нарықтық құннан ерекшеленетін өзге де құн түрлерінің ұғымдарын ашады. Осы стандарт бағалау қызметін жүзеге асырған кезде қолдануға міндетті болып табылады.

2. Бағалау қызметінің негізгі принциптері объективтілік және дұрыстық болып табылады.

3. Бағалау түрлері міндетті және бастамашылық бағалау болып табылады.

4. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:
алмастыру құны - бағалау объектісінің тозуын ескере отырып, бағалау жүргізілген күні қолданылған нарықтық бағалардағы бағалаудың ұқсас

объектісін жасауға жұмсалатын шығындар сомасы;
арнайы құн - бұл нарықтық құннан асып түсетін және активтің кейбір ерекшеліктерін көрсететін, арнайы сатып алушы үшін құндылыққа ие сома;

әділ құн - бұл активтерді ауыстыруға болатын немесе хабарландырылған, бір-біріне тәуелсіз тараптар арасында операция жасаған кезде міндеттемені орындауға болатын сома;

бағалау объектісінің толық қалпына келтіру құны - құрылыс-монтаждау жұмыстарына, материалдар мен құрылғыларға, саудадағы үстеме бағалар мен көлік тарифтеріне қойылатын ағымдағы бағаларды есепке ала отырып, кәсіпкердің табысын және қосымша құн салығын есепке алмағандағы осы бастапқы түріне (ескі жобасы бойынша) толығымен қалпына келтіруге қажетті қаражаттардың құны;

бастапқы құн - бұл төленген өтелмейтін салықтар мен алымдарды, сондай-ақ жеткізуге, монтаждауға, орнатуға, іске қосуға кететін шығындарды және басқа да активтерді мақсатты пайдалану үшін тікелей жұмыс жағдайына келтіруге жұмсалатын шығындарды қоса алғанда, негізгі құралдарды тұрғызу немесе сатып алу жөнінде нақты жұмсалған шығындардың құны;

инвестициялық құн немесе құндылық - бұл белгіленген инвестициялық немесе өндірістік мақсаттағы нақты бір инвесторға немесе инвесторлар класына арналған мүлік құны. Бұл субъективтік ұғым нақты бір мүліктің нақты инвестормен, инвесторлар тобымен немесе белгілі бір инвестициялық мақсаттары және/немесе өлшемдері бар кәсіпорындармен ара қатынасын белгілейді;

ипотекалық құн - бұл серпіні экономикалық циклдің кезеңдерімен және алып-сатарлық сипаттағы элементтерге байланысы жоқ арнайы ациклдық құн;

кадастрлық құн - жаппай бағалау амалымен айқындалған, кадастрлық бағалауды жүргізуді реттейтін заңнамаға сәйкес белгіленген және бекітілген, жылжымайтын мүлікті мемлекеттік кадастрлық бағалау үдерісінде белгіленген нарықтық құн. Кадастрлық құнды бағалаушылар, атап айтқанда, салық салу мақсатында айқындайды;

кәдеге жарату құны - экономикалық жарамдылық мерзімінің соңындағы, яғни мүлікті пайдалану қауіпті немесе орынсыз болып қалғандағы нарықтық құны;

кеден құны - қолданыстағы кеден заңнамасы негізінде есептелетін кеден төлемдерін аудару мақсатында айқындалатын құн;

кепіл құны - бағалаушы белгілеген мүліктің ипотекалық құнынан үлес ретінде банк дербес айқындаған мүлік кепіліне берілетін кредит сомасы;

нарықтық құн - осы объект бәсеке жағдайындағы мәмілелердің негізінде иеліктен айыруға болатын, мәміле тараптары бағалау объектісі туралы барлық ақпаратқа ие бола отырып, іс-қимыл еткенде, ал мәміленің бағасына қандай да

бір төтенше жағдайлар ықпалын тигізбейтін жағдайдағы осы объектінің есептік
а қ ш а л а й с о м а с ы :

мәміленің бір тарапы бағалау объектісін иеліктен айыруға міндетті емес, ал
екінші тарап сатып алуға міндетті емес;

мәміле тараптары мәміленің нысанасы жөнінде жақсы хабардар етілген және
өзінің мүддесі үшін әрекет етеді;

мәміленің бағасы қай жақтан болмасын мәміленің тараптарына қатысты
бағалау объектісі үшін және мәмілені жасауға мәжбүрлеу үшін ақшалай сыйақы
б а л а м а с ы н б і л д і р е д і ;

өсімін молайту құны - бағалау жүргізген, ұқсас материалдар мен
технологияларды қолдана отырып, бағалау объектісінің тозуын ескере отырып,
бағалау объектісіне ұқсас объектіні жасаған күнінде қолданылған нарық
бағаларындағы шығындар сомасы. Өсімін молайтудың толық құны осыған ұқсас
объектіге бағалау жүргізілген сәтте қолданылған бағалар бойынша айқындалады;

сақтандыру құны - келісімшарттың немесе сақтандыру полисінің ережесінде
көзделген мүлік құны. Сақтандыру сомасының болжанып отырған мөлшері
сақтандыру шартының талаптарына жүргізілген талдаудың нәтижелері негізінде,
жалпы жекелеген сақтандыру жағдайлары, сақтандыру жағдайларының тобы
үшін, сондай-ақ мүліктің табиғи жағдайының, оның ағымдағы пайдаланылу
ерекшеліктерін, мүліктің нарықтық құнын қалыптастыруға сыртқы
факторлардың ықпалын ескере отырып айқындалады;

салық құны - қолданыстағы салық заңнамасының негізінде есептелетін құн;

синергетикалық құн - бұл бастапқы мүліктік мүдде сомасына қарағанда
оларды біріктіру нәтижесіндегі алынған мүліктік мүдде құны жоғары екі немесе
одан да көп мүліктік мүдделерді үйлестіру есебінен нарықтық сомадан асып
т ү с е т і н с о м а ;

тарату құны - әдетте бизнес жабылғаннан кейін жеке сату үшін ұсынылатын
бизнеске бірлесіп пайдаланылатын активтер тобының нарықтық құнының түрі;

теңгерімдік құн - барлық жинақталған амортизация мен жинақталған шығыс
сомаларын құнсызданудан алып тастағаннан кейінгі бухгалтерлік теңгерімде
а к т и в т а н ы л а т ы н с о м а ;

терминалдық (реверсиялық) құн - бағаланатын мүліктің иелік ететін (
болашақтағы) есептік кезеңінің соңындағы нарықтық құны.

құн базасы - бұл оның негізінде құнның түрлері айқындалатын белгілі бір
тұжырымдама. Құнды өлшеу тұжырымдамасы бағалауды болжалды пайдалану (
тағайындау) қатысты әртүрлі болуы мүмкін.

5. Бағалау қоры құндардың барлық түрлері екі түрге бөлінеді: құнның
нарықтық базасы және құндардың нарықтық емес базаларының үш санаты,
сондай-ақ олардың жекелеген кіші түрлерін қолдану;

ол бойынша еркін және ашық нарықта айырбасты жүргізуге болатын құнның нарықтық базасы мүліктің анағұрлым шамалық құнын айқындау үшін қолданылады ;

құнның нарықтық емес базасы нарық қатысушыларының сатып алу қабілетіне емес немесе нарықтың айырықша немесе әдеттегіден бөлек шарттарындағы тиімділігіне емес, экономикалық пайдалы екендігіне немесе мүліктің функцияларына негізделеді.

6. Құнның түрін таңдау мүлікті бағалаудан өткізуге шарт жасаудың алдында болады және мүлікті бағалау мақсаттылығына, оның ерекшеліктеріне, сондай-ақ нормативтік талаптарға байланысты болады. Мүлікті бағалау жөніндегі нормативтік құқықтық актілерде, мүлікке бағалау жүргізу шартында немесе соттың қаулысында бағалаудың нәтижесі айқындалатын құнның түрі көрсетілмеген жағдайда, нарықтық құны айқындалады.

7. Құн сатып алушылар мен сатушылардың тауарларды немесе қызмет көрсетулерді сатып алу үшін келісуі анағұрлым ықтимал бағаға қатысты экономикалық ұғым болып табылады. Құн факті емес, таңдап алынған бағалау қорына сәйкес уақыттың нақты бір сәтіндегі нақты тауарлар мен қызмет көрсетулердің бағаларының есептік шамасы болып табылады. Құнның экономикалық ұғымы нарықтың тауар иесінің немесе қызмет көрсетуді пайдаланушының бағалау күні алған пайдасына көзқарасын білдіреді.

8. Бағалаудың мақсаты құнның нақты бір түрінің шамасын белгілеу болып табылады, ол бағалау нәтижесін алдын ала пайдаланумен айқындалады және бағалау туралы есептік тапсырыс берушісімен шартта белгіленеді.

9. Бағалаудың нәтижесі бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы болып табылады. Бағалау нәтижесі тараптардың бағалау объектісіне қатысты мәміле жасау немесе өзге де іс-әрекеттер жасау үшін бағаларды айқындау кезінде , оның ішінде салық салу мақсатында сату-сатып алу мәмілесін, жалға немесе кепілге беру, сақтандыру, несие алу, жарғылық капиталға енгізу, жарғылық капиталға енгізу мәмілелерін жасаған кезде пайдаланылады.

10. Бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде нарық құны және оның кіші түрлері, өзге құн түрлері, аралық есептеулерде және қаржылық есептілікте қолданылатын құнның түрлері пайдаланылады.

Нарық құны және оның кіші түрлері:

тарату құны ;

кәдеге жарату құны ;

терминалдық (реверсиялық) құны.

Құнның өзге де түрлері:

инвестициялық ;

әділ ;

а р н а й ы ;
синергетикалық;
с а л ы қ т ы қ ;
и п о т е к а л ы қ ;
к е п і л д і к ;
с а қ т а н д ы р у ;
к а д а с т р л ы қ ;
к е д е н д і к ;
м е м л е к е т т і к м ү л і к ;
жер учаскелерін алып қою үшін.

Аралық есептеулерде және қаржылық есептілікте қолданылатын құндардың түрлері :

толық қалпына келтіру құны;
алмастыру құны;
өсімін молайту құны;
теңгерімдік құн;
бастапқы құн.

2. Құнның нарықтық базасы

11. Нарықтық құнның тұжырымдамасы мәмілеге қатысушылардың ашық және бәсекелі нарықта еркін әрекет ете отырып, келісілген бағаны белгілеуі болып табылады. Мүлікті сату халықаралық және жергілікті нарықта да жүргізіледі. Нарыққа жеткілікті дәрежеде сатушылар мен сатып алушылар қатысады, сондай-ақ нарықтық қатынастардың шектеулі саны қатысуы да оған т ә н н ә р с е .

12. Мүліктің нарықтық құны оны тиімді пайдалануға мүмкіндік береді, оның өнімділігі артады және қаржылық жағынан мүмкін болатын, заңдылық жағынан рұқсат етілген және жүзеге асырылатын болып есептеледі. Ұсынылған бағаны белгіленген кезде осы фактіні нарықтық қатынастардың қатысушылары е с к е р е т і н б о л а д ы .

13. Нарықтық құлға сатып алушы мен сатушының мәмілені жүзеге асырған кездегі шығындары, сондай-ақ осы мәміленің нәтижесі бойынша төленуі қажетті с а л ы қ ш ы ғ ы н д а р ы к і р м е й д і .

14. Нарықтық құнды бағалаушы айқындайды: мүлікті мемлекеттік мұқтаж үшін алып қойғанда; акционерлердің жалпы жиналысының шешімдері бойынша немесе қоғамның директорлар кеңесінің (бақылау кеңесі) шешімі бойынша қоғам сатып алатын қоғамның жарияланған акцияларын айқындау кезінде;

жарғылық капиталдағы ақшалай емес салымдардың құнын айқындау кезінде;
банкроттық рәсімі барысындағы борышкер мүлкінің құнын айқындау кезінде;
кепіл объектісінің, оның ішінде ипотека кезіндегі құнын айқындау кезінде;
ақысыз алынған мүлік құнын айқындау кезінде;
мемлекеттік мүлікті жекешелендіру кезінде;
атқару өндірісін жүргізу кезінде;
талап ету құқығын беру кезінде;
мүлікті бөлу кезінде;
сенімді басқару не жалға беру кезінде;
заңнамамен белгіленген өзге де жағдайларда.

3. Құнның нарықтық емес базасының санаттары

15. Құнның нарықтық емес базалары үш санатқа бөлінеді:
бірінші санат нақты бір субъектінің мүлікке иелік етуден түсетін пайдасын
к ө р с е т е д і ;

бағалау қорының екінші санаты активтерді ақылға қонымды негіздер
бойынша ауыстырған кездегі екі немесе бірнеше белгілі бір тараптардың
арасындағы келісілген бағаны көрсетеді;
үшінші санат құнның түрін және оны бағалаудың тәсілдерін белгілейді.

16. Бірінші санатқа мыналар жатады:
инвестициялық құн немесе құндылық;
а р н а й ы құ н .

17. Екінші санатқа мыналар жатады:
ә д і л құ н ;
синергетикалық құ н .

18. Үшінші санатқа мыналар жатады:
с а л ы қ құ н ы ;
с а қ т а н д ы р у құ н ы ;
и п о т е к а л ы қ құ н ;
к е п і л д і к құ н ;
к а д а с т р л ы қ құ н ;

кедендік құн.

4. Құнның жекелеген кіші түрлерін қолданудың ерекшеліктері

19. Бағаланатын мүліктің түріне және оның нақты және болжанатын
жай-күйіне байланысты бағалау сәтінде нарықтық құн кіші түрлерге бөлінеді:
т а р а т у құ н ы ;
к ә д е г е ж а р а т у құ н ы ;

терминалдық (реверсиялық) құн.
20. Нарықтық және өзге де құнның аралық есептеулерінде, сондай-ақ қаржылық есептілікте құнның мынадай түрлері:
бағалау объектісін толық қалпына келтіру құны;
алмастыру құны;
өсімін молайту құны;
теңгерімдік құны;

бастапқы құн қолданылады.

Қазақстан Республикасы

Үкіметінің

2013 жылғы 12 ақпандағы

№ 124 қаулысымен

бекітілген

«Зияткерлік меншік объектілерінің және материалдық емес активтердің құнын бағалау» бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

1. Осы стандарт халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының негізінде әзірленген және зияткерлік меншік объектілері мен материалдық емес активтерді бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды белгілейді. Стандарт Қазақстан Республикасы аумағындағы зияткерлік меншік объектілері мен материалдық емес активтердің барлық түрін бағалау үшін міндетті.

2. Бағалау қызметінің негізгі принциптері объективтілік және дұрыстық
б о л ы п т а б ы л а д ы .

3. Міндетті және бастамашылық бағалау - бағалау түрлері болып табылады.

4. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:
алу (экстракция) - жанама салыстыру әдісі. Ол материалдық және материалдық емес активтердің рентабельділігінің орташа салалық көрсеткіштері бар кәсіпорынның нақты рентабельділігін талдау арқылы материалдық емес активтердің есептік құнын береді;

бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы - бағалаушының бағалаудың түрлі тәсілдері мен әдістерін пайдалану кезінде бағалау объектісінің құнын есептеу нәтижелерін негіздеп жалпылау қорытындысы ретінде алынған бағалау объектісі құнының шамасы;

біріктірілген төлем - роялти мен тұтас төлемді қамтитын лицензиялық төлем;

дисконттау (капиталдандыру) - болашақтағы ақша ағындарын бағалау

объектісінің ағымдағы құнына қайта есептеу;

дисконттау ставкасы - болашақта төлеуге немесе алуға жататын ақша сомасын бүгінгі құнға айырбастау үшін пайдаланылатын, зияткерлік меншік объектілерінің құнын бағалау кезінде пайдаланылатын табыс ставкасы;

зияткерлік меншік - зияткерлік шығармашылық қызметтің нәтижесі және оған теңестірілген заңды тұлғаларды, жеке және заңды тұлғалардың өнімдерін, олар орындайтын жұмыстар мен қызметтерді (фирмалық атаулар, тауарлық белгі , қызмет көрсету белгісі және т.б.) дараландыру құралдары;

зияткерлік меншік құқығы объектісін берекелі пайдаланудың қалдық мерзімі — бағалау күнінен бастап зияткерлік меншік құқығы объектісін берекелі пайдаланудың қалдық мерзімі аяқталғанға дейінгі кезең;

қорғау құжаттары - алдын ала патенттер, инновациялық патенттер, өнертабыс патенттері және өнеркәсіп үлгілеріне патенттер, пайдалы модельдерге патенттер, селекциялық жетістіктер, тауар таңбасына немесе қызмет көрсету таңбаларына куәліктер, тауар шығарылған жерлердің атаулары;

лицензиялық төлем - лицензиялық шарт нысаны болып табылатын зияткерлік меншік құқығы объектісін пайдалану құқығын бергені үшін төлем. Лицензиялық төлемдерге тұтас төлем, роялти және біріктірілген төлем жатады;

лицензиялық шарт - өнеркәсіптік меншік объектісіне айрықша құқықтар иесі (лицензиар) басқа тарапқа (лицензиатқа) өнеркәсіптік меншіктің тиісті объектісін уақытша белгілі бір жолмен пайдалану құқығын беру шарты;

материалдық емес активтер - физикалық мәні жоқ, ұзақ мерзім ішінде (бір жылдан астам) пайдалану үшін өндірісте немесе дайын өнімді өткізуде (тауарларды, жұмыстарды, қызметтерді), әкімшілік мақсаттарда және басқа ұйымдарға жалға беруге арналған ақшалай емес активтер;

материалдық емес мүлік - зияткерлік меншік (патенттер, сауда маркалары, авторлық құқық объектілері); адам капиталы (білім, кәсіби дағды және тұрғындардың денсаулығында көрініс тапқан қызмет көрсету саласының өнімдері); тұтыну капиталы (клиенттермен қарым-қатынас, ұйым имиджі);

опционды орындау бағасы - опциондық шартта көзделген мерзім ішінде бағалы қағазды шарттасқан көлемде және алдын ала келісілген баға бойынша сатып алу («колл») немесе сату («пут») құқығын беретін мәміле бағасы;

өнімді өткізуден түскен пайда - есепті кезеңде өнімді өткізуден алынған өндірілген өнім көлемінің табиғи өлшемі оның бағасына тең болатын қаражат с о м а с ы ;

роялти - нақты тұрақты ставкалар ретінде белгіленетін және лицензиат нақты келісілген уақыт мерзімінен кейін лицензиарға төлеп тұратын тұрақты пайыздық ж а р н а л а р ;

табыс мультипликаторы - сату бағасы немесе мүлік құны және орташа

жылдық табыс немесе оның күтілген шамасы арасындағы арақатынас; табыстың жалпы немесе таза шамасына негізделуі мүмкін;
таза ақша ағыны - табыс салығын, капиталды шығыстар мен таза айналым капиталының өсуін есептен шығарғандағы таза операциялық пайда мен амортизация сомасына тең, операциялық кезең бойында алынған ақша қ а р а ж а т ы н ы ң к ө л е м і ;

тарату (аллокация) - жанама салыстыру тәсілі, бұл ретте материалдық емес активтер мен материалдық активтердің құны арасындағы арақатынас әзірленеді. Негізінен салыстыру мақсаты үшін материалдық емес активтер мен активтер арасындағы жалпы нарықтық құнын тарату үшін іс-шара нәтижесі болып т а б ы л а д ы .

5. Осы стандарт келесі зияткерлік меншік объектілерінің мүлікті құқықтарын бағалауға қ о л д а н ы л а д ы :

1) өнеркәсіптік меншік құқығының объектілері, соның ішінде: ө н е р т а б ы с ;

п а й д а л ы м о д е л ь д а р ;

ө н е р к ә с і п т і к ү л г і л е р ;

с е л е к ц и я л ы қ ж е т і с т і к т е р ;

интегралдық микросхемалар топологиялары;

ашылмаған ақпарат, соның ішінде өндіріс құпиялары (ноу-хау);

ф и р м а л ы қ а т а у л а р ;

тауарлық таңбалар және қызмет көрсету таңбалары;

тауар шығарылған жерлердің атаулары (шығатын жерін көрсету);

Қазақстан Республикасы заң актілерінде көзделген жағдайларда азаматтық айналымға қатысушылардың, тауарлар мен қызмет көрсетулердің басқа да д а р а л а н д ы р у қ ұ р а л д а р ы ;

2) авторлық құқық объектілері:

әдеби туындылар (кітаптар, брошюралар, мақалалар және т.б.);

драмалық, музыкалық-драмалық, хореография туындылары, пантомима және с ц е н а р и я л ы қ т у ы н д ы л а р ;

мәтіні бар не мәтінсіз музыкалық туындылар;

дыбыс - бейнежазу туындылары (кино-, теле-, бейне-, диафильмдер және басқа к и н о - ж әне т е л е т у ы н д ы л а р);

мүсіндеме, кескіндеме, графика, литография және бейнелеу енерінің басқа да т у ы н д ы л а р ы ;

қолданбалы өнер туындылары;

сәулет, қала құрылысы және бау - саябақ өнері туындылары;

суретке түсіру туындылары және суретке түсіруге орайлас әдістермен ж а с а л ғ а н т у ы н д ы л а р ;

карталар, жоспарлар, нобайлар, безендірулер және географияға, топография мен басқа ғылымдарға қатысты үш өлшемді туындылар; электронды есептеуіш машиналарға арналған бағдарламалар; туынды шығармалар (аудармалар, өңделген дүниелер, аннотациялар, рефераттар, түйіндер, шолулар, инсценировкалар, музыкалық өңдеулер және басқа да ғылым, әдебиет пен өнер шығармаларын өңдеулер); туындылар жинақтары (энциклопедиялар, антологиялар, деректер базалары) және материалдарының іріктелуі немесе орналасуы жағынан шығармашылық еңбектің нәтижесі болып табылатын басқа да құрама туындылар; сабақтас құқықтың объектілері:

эртис-орындаушылар мен дирижерлердің орындаулары, спектакльдерді (орындаушылық) қоюшы-режиссерлердің қойылымдары, егер бұл орындаулар олардың техникалық құралдар арқылы көшірілуі мен таратылуына жол беретін нысанда болса;

фонограммалар, яғни дыбыс-бейнежазу туындысына кіргізілген дыбыс жазбасын қоспағанда орындаулардың немесе өзге де дыбыстардың не олардың бейнелерін тек қана дыбыстық кез келген жазбасы;

эфирлік немесе кәбілдік хабар тарату ұйымының, соның ішінде эфирлік немесе кәбілдік хабар тарату ұйымымен не басқа ұйымның қаражаты есебінен оның тапсырысы бойынша жасалған хабарларын тарату.

6. Материалдық емес активтер егер: осы активпен тікелей байланысты ұйымның болашақта күтілетін экономикалық пайда табуының ықтималдылығы жоғары болса; активтің құнын нақты анықтауға болса, актив ретінде танылады (есептілікте тіркеледі).

7. Материалдық емес активтердің құрамына олардың құны көрсетіліп есептік бірліктер ретінде мынадай зияткерлік меншік объектілеріне құқықтар кіреді:

өнертабыстарға тиесілі патенттерден шығатын құқықтар; өндірістік үлгілерге тиесілі патенттерден шығатын құқықтар; пайдалы модельдерге тиесілі патенттерден шығатын құқықтар; тауар белгілеріне куәліктерге тиесілі патенттерден шығатын құқықтар; өсімдіктер мен жануарлардың жаңа сорттарына тиесілі патенттерден шығатын құқықтар;

басқа тұлғаларға тиесілі, патенттермен қорғалған өнертабыстарды пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

басқа тұлғаларға тиесілі, патенттермен қорғалған өндірістік үлгілерді пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

басқа тұлғаларға тиесілі, патенттермен қорғалған пайдалы модельдерді пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

басқа тұлғаларға тиесілі, куәліктермен қорғалған тауарлық белгілерді пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар; «ноу-хауды» беру туралы келісім негізінде берілетін және «ноу-хауды» беру туралы келісім бойынша тараптар болатын кәсіпорынның құжаттарымен расталған «ноу-хауға» айрықша құқықтар; авторлық құқық пен сабақтас құқықтардың объектілеріне тиесілі құқықтар; мемлекеттік құжаттармен растауды талап етпейтін зияткерлік меншік объектілерінің ерекше құқықтары (интегралдық микросхемалар топологиялары, ЭЕМ-ге арналған бағдарламалар, деректер базасы және авторлық құқықтың т.б. объектілері) .

8. Қаржылық мүдделер материалдық емес активтерді білдіреді және мыналарды қамтиды :

бизнеске немесе мүлікке меншік құқығынан ажырамайтын құқықтар, яғни пайдалану, қарызға алу, сату, жалға беру немесе басқару құқықтары; сатып алуға опционы бар, сатып алуға немесе жалға беру шартына опцион беретін келісімшарт шегіндегі ажырамайтын құқықтар, яғни орындау немесе орындамау құқығы ;

бағалы қағаздар шығаруға меншік құқығынан ажырамайтын құқықтар (яғни оларды өзінде сақтау немесе оларды басқа тұлғаларға беру құқықтары).

9. Материалдық емес активтердің нарықтық құнын міндетті түрде бағалау мынадай жағдайларда жүргізіледі:

ХҚЕС стандарттарына сәйкес қаржылық есептілік үшін активтерді бағалау кезінде ;

кепіл мәнінің құнын анықтау кезінде, соның ішінде ипотека кезінде; жарғылық қорға мүліктік салымдардың құнын анықтау кезінде; банкроттық рәсімдер барысында борышкер мүлкінің құнын анықтау кезінде; ақысыз алынған мүліктің құнын анықтау кезінде; зияткерлік меншік объектілерін және оларды пайдалануда құқық иелерінің тәуекелін сақтандыру кезінде;

зияткерлік меншік құқығының бұзылуы салдарынан құқық иесіне келтірілген зиянды анықтау кезінде ;

зияткерлік меншік объектілерінің құқықтарын беру және оларды пайдалануға лицензия беру кезінде.

2. Бағалау әдістері

10. Зияткерлік меншік объектілерін және материалдық емес активтерді бағалау нақты объектінің, бағалауды тағайындау және сенімді ақпараттың болуына байланысты табыстық, салыстыру және шығыстық тәсіл әдістерімен

орындалады. Үш тәсілдің барлығы нарықтық болып табылады, өйткені зияткерлік меншік объектілері мен материалдық емес активтерді бағалау кезінде нарықтық ақпарат пайдаланылады.

11. Табыстық тәсіл әдістері:

роялтидан босау әдісі бойынша бағаланатын зияткерлік меншік объектісі шынайы иесіне тиесілі емес, оған лицензиялық негізде пайдадан түскен келісілген пайыздық жарналар — роялти негізінде берілгенін болжайды. Әдісті қолдану шарты пайданың күтілетін шамасын айқындауға мүмкіндік беретін ақпараттың болуы (жалпы операциялық табыс) болып табылады, ол осы өндірісте бағаланатын зияткерлік меншік объектісін пайдалану нәтижесінде п а й д а б о л а д ы .

Роялтидан босау әдісі әрекеттердің мынадай реттілігін көздейді: пайдаланылатын зияткерлік меншік объектісіне құқықтардың әрекет ету мерзімі ішінде жыл сайынғы жалпы операциялық табыстың шамасын ықтималды үш сценарий бойынша (оптимистік, пессимистік және реалистік) айқындау;

роялтидің стандартты мағынасының көмегімен өнеркәсіп салалары және тауарлар мен бұйымдардың түрлері бойынша жалпы операциялық табыстың жасалуында зияткерлік меншіктің үлесін айқындау, ол мүлікті бағалау бойынша анықтамалық әдебиеттерде жарияланатын мәліметтер бойынша қабылданады;

зияткерлік меншік объектісінің құндылығы мен қорғалуына түзетулер енгізу арқылы алынған табыстың (пайданың) шамасын нақтылау, олардың шамалары мүлікті бағалау бойынша анықтамалық әдебиеттерде жарияланады;

капиталдың орта шамаланған бағасының шамасын есептеу; аннуитет моделін пайдалана отырып табыс мультипликаторын есептеу, ол ЗМО заңдық мерзімі мен капиталдың шамаланған орта бағасының шамасына тәуелді қызмет болып табылады;

терминалды (реверсиялық) құнын есептеу; зияткерлік меншік объектісінің нарықтық құнын үш сценарий бойынша капиталға айналдыру және ақша ағындарын дисконттау әдістерімен есептеу; зияткерлік меншік объектісінің құнының неғұрлым ықтимал шамасын үш сценарийді орташа салыстыру әдісімен есептеу.

Осы әдіс бойынша зияткерлік меншік объектісінің құны осы жүйеде ақша ағынын жасауға қатысатын зияткерлік меншік объектілерінің құндылығы мен қорғалуына түзетілері бар роялтидің стандартты ставкасына көбейтіліп, лицензиялық шарттың есепті мерзімі үшін бизнес-жүйенің жылдық пайдасының дисконтталған (капиталға айналдыру) сомасы ретінде есептеледі.

12. Табыстардағы артықшылықтарды дисконттау (капиталға айналдыру) әдістері ретінде бағаланатын материалдық емес, активпен жасалатын қосымша пайда түсініледі. Ол материалдық емес активтерді пайдалану кезінде алынған

пайда мен материалдық емес активтерді пайдаланбай өндіруші өткізілген өнімнен тапқан пайда арасындағы айырмашылыққа тең. Материалдық емес активтерді енгізу өткізілген өнімнен түскен пайданы бағаны көтеру арқылы арттыруға мүмкіндік береді, өйткені тауар сапасы жақсарып, жұмыс өнімділігі артып және өнімнің өзіндік құны төмендейді, осыған байланысты табыстардағы артықшылық туындайды. Бұл жыл сайынғы табыстағы артықшылық оны алудағы болжамды кезеңі есепке алып дисконтталады (капиталға айналады).

Біркелкі болашақ табыстар әкелетін бағалау объектілері үшін тура капиталға айналдыру әдісі қолданылады. Біркелкі емес ақша ағындары дисконтталады.

Табыстардағы артықшылық әдісін қолдану шарты еркін ақша ағынының шамасын анықтауға мүмкіндік беретін мәліметтің болуы болып табылады, ол бағаланушы объектінің осы өндірісінде пайдаланғаны нәтижесінде пайда болады.

Дисконттау (капиталға айналдыру) әдісі әрекеттердің мынадай реттілігін көздейді :

материалдық емес активтерді пайдалану нәтижесінде жасалатын таза ақша ағыны есептеледі ;

дисконттау (капиталға айналдыру) ставкасы айқындалады;
ұзақтығы 5 жылдан асатын ақша ағындары үшін реверсиялық (терминалдық) құны есептеледі ;

дисконттау (капиталға айналдыру) әдісімен болашақ ақша ағындарының келтірілген құны айқындалады ;

материалдық емес активтердің түріне байланысты немесе материалдық емес активтерді бағалау жөніндегі ғылыми-әдістемелік әдебиеттерде көрсетілген мәліметтер бойынша сараптамалық бағалау әдісімен, өнім өндірісінің сипатын есепке алатын коэффициент болады (дара, сериялық, жаппай өндіріс);

материалдық емес активтердің нарықтық құны өнім өндірісінің сипатын есепке алатын коэффициентке қосымша табыстың келтірілген құнын көбейту жолымен есептеледі .

Материалдық емес активтердің құнының есебі таза ақша ағынын дисконттау көмегімен материалдық емес активтердің салымы үлесінің коэффициенті және зияткерлік меншік объектілерінің құндылығына түзетулер мен қорғалғандығы есепке алынып жүргізіледі .

13. Қалдық құны әдісі мынадай жағдайларда:
материалдық активтердің құны белгілі немесе нақты айқындалған болса;
егер бизнеспен яғни материалдық және материалдық емес активтермен шығарылатын таза ақша ағыны белгілі немесе айқындалған болса қолданылады.

Материалдық емес активтерді бағалау үшін қалдық құны әдісін қолдану кезінде талдау элементтері ретінде сондай-ақ кірістер мен шығыстар туралы мәліметтер қолданылады. Табыс алу мақсатында кәсіпорынның барлық мүлкін

пайдаланудан алуға болатын таза кірісті қаржылық талдау жүргізіледі. Таза кірістен жақсартулармен талап етілетін қаржылық қайтарып беру есепке алынып шегеру жасалады. Қалған кіріс материалдық емес активтердің есебіне кіретін қалдық болып саналады. Құн көрсеткішін алу үшін ол капиталға айналдырылады.

Қалдық құн әдісі әрекеттердің мынадай реттілігін көздейді:
капиталға айналдыру әдісімен кәсіпорынның (бизнестің) барлығының
нарықтық құны табылады, оның ажырамас бөлігі бағаланатын материалдық емес
а к т и в б о л ы п т а б ы л а д ы ;

материалдық емес активтердің нарықтық құны бизнестің барлық активтерінің
құны мен оның материалдық активтері арасындағы айырмашылық ретінде
е с е п т е л е д і .

14. Даму әдісі (опциондық әдіс) дисконттау (капиталға айналдыру) әдісінің
модельдері нарықта қалыптасатын конъюнктураға байланысты болашақта
менеджерлердің бизнестің дамуына әсер ету мүмкіндігін есепке алмайды. Өнімге
патент фирмаға өнімнің және оның нарығының даму құқығын қамтамасыз етеді.
Егер өнімді сатудан түсетін күтілетін ақша ағынының ағымдағы құны дамудың
өзіндік құнынан (шығын) асып түсетін болса, осылай болады. Егер бұл болмаса,
онда фирма патентті кейінге қалдырып әрі қарай шығындарға ұшырамауы
мүмкін. Сондықтан өнімге патент колл-опцион сияқты қарастырылуы мүмкін,
онда өнімнің өзі базалық актив болып табылады.

Даму әдісі (опциялық әдіс) әрекеттердің мынадай реттілігін көздейді:
материалдық емес активтердің жарамдылық уақытына сәйкес келетін
т ә у е к е л с і з с т а в к а а н ы қ т а л а д ы ;

базалық активтің құны есептеледі, яғни бағаланатын материалдық емес
активті пайдаланудан күтілетін болашақ ақша ағындарының келтірілген құны;

орындау бағасы есептеледі, яғни бағаланатын материалдық емес активті
енгізу мен пайдалану үшін қажетті болашақ шығындарды келтірілген құны;

өндірістің әрбір саласы бойынша халықаралық рейтингтік агенттіктер
әрдайым есептеп отыратын мәліметтер көмегімен базалық бағаның жылдық
с т а н д а р т т ы а у ы т қ у ы а й қ ы н д а л а д ы ;

материалдық емес активтердің әрекет етуінің есептік кезеңі белгіленеді;

Блэк-Шоулз моделінің формулалары бойынша қалыпты үлестіру қызметінің
д ә л е л д е р і е с е п т е л е д і ;

стандартталған қалыпты үлестірудің кумулятивті қызметінің көрсеткіштері
а й қ ы н д а л а д ы ;

Блэк-Шоулз моделі бойынша материалдық емес активтердің нарықтық құны
е с е п т е л е д і .

15. Шығындық тәсіл әдістері:

шығындық тәсіл негізіне зияткерлік меншіктің нақты объектісін жасау (алу), зерттеу және жоспарланған пайда мен ескіруін есепке алып сүйемелдеу, салық және міндетті төлемдері үшін қажетті материалдық шығындардың көрсеткіштері салынған. Бұл әдіс басқа әдістермен бағалау үшін бағдар ретінде және баланстық есепке қою үшін кәсіпорынның өзінде құрылған зияткерлік меншік объектілерін бағалау, яғни лицензияның минималды бағасын анықтау үшін қолданылады. Зияткерлік меншікке құқықтың құны оны жасау немесе алуға жұмсалған шығыннан төмен бола алмайды.

Шығындық тәсіл әдісі әдетте, зияткерлік меншік объектілерінің баланстық (бухгалтерлік) құнын айқындау үшін қолданылады.

Әдіс әрекеттердің мынадай реттілігін көздейді:
бухгалтерлік есеп деректері бойынша бағаланатын объект алынған тарихи (алғашқы) құны және оның балансқа қойылған күні белгіленеді;
статистика деректері бойынша тренд (бағаланатын объект сатып алынған кезден бастап инфляция индексі) есептеледі;
тарихи құны алынған трендке көбейту жолымен ағымдағы құнына келтіріледі ;

бағаланатын объектінің қызметтік (моральды) ескіруі есептеледі;
нарықтық құны алынған ескіруді ағымдағы бастапқы құнынан шегеру ж о л ы м е н е с е п т е л е д і .

16. Қалпына келтіру құны әдісі бағалау объектісінің нысанасы мен сапасы бойынша бірегей қайта жасау (қайта өндіру, орнын басу) үшін қажетті бағалау күніне барлық шығындарды айқындауда көрінеді.

Зияткерлік меншік сатып алынған жағдайда оның құнын айқындау кезіндегі есептерде шығындардың мынадай түрлері есепке алынады:

мүліктік құқықтарды сатып алуға;
өндірісте зияткерлік меншікті пайдаланып тауарларды игеруге;
маркетингке (өнеркәсіптік меншіктің болжамды объектілерінің аналогтарын айқындау үшін ақпаратты зерттеу, талдау және іріктеу) арналған шығындар.
Зияткерлік меншік кәсіпорынның өзінде жасалған жағдайларда оның құнын айқындау кезіндегі есептерде шығындардың мынадай түрлері есепке алынады:
іздеу жұмыстарына және тақырыптарды өңдеуге;
эксперименттік үлгілерді жасауға;
сыртқы ұйымдардың қызметтеріне (мысалы, зияткерлік меншікті анықтауға, қорғау құжаттарын беруге);
патенттік бажды төлеуге (патентті сүйемелдеу);
конструкторлық-техникалық, технологиялық, жобалық құжаттарды жасауға;
есептілікті жасау мен бекітуге арналған шығындар.

Зияткерлік меншік объектілерін жасауға жұмсалатын толық шығындар зияткерлік меншік объектілерін жасауға жұмсалған бұрынғы шығындардың ағымдағы құны мен нормативті пайдасын есепке алғандағы оның құқықтық қорғалуы ретінде айқындалады.

Зияткерлік меншік объектілерін әзірлеу құны объектіні жасаумен байланысты ғылыми-зерттеу жұмыстарын (бұдан әрі - ҒЗЖ) жүргізуге және конструкторлық-техникалық, технологиялық және/немесе жобалық құжаттарды жасауға жұмсалған шығындар сомасы ретінде айқындалады.

ҒЗЖ жүргізуге жұмсалған шығындардың шамасы іздестіру жұмыстары, теориялық зерттеулер жүргізу, эксперименттер жүргізу, есептілікті жасау, қарастыру мен бекіту, сынақтар жүргізу және ҒЗЖ байланысты басқа да шығындар сомасы ретінде айқындалады.

Құжаттамаларды әзірлеуге жұмсалған шығындардың шамасы эскиздік жобаны орындауға, техникалық жобаны орындауға, жұмыс жобасын орындауға, есептерді орындауға, авторлық қадағалауды жүргізуге, дизайнға жұмсалған шығындар сомасы ретінде айқындалады.

Жалпы тозу шамасы тиімді жас әдісімен есептеледі. Өнертабыстар мен пайдалы модельдерді бағалау кезінде жалпы тозумен қоса, бұрынғы шығындардың ағымдағы құнында техникалық-экономикалық мәнінің коэффициенті де есепке алынады.

17. Салыстырмалы амал әдістері:

салыстырмалы талдау әдісін қолдану кезінде материалдық емес активтердің құны соңғы сатылымдардың нақты бағаларын салыстыру, не ұқсас объектілерге сұраныс пен ұсыныс туралы ақпаратты зерттеу жолымен белгіленген бағаларды салыстыру жолымен айқындалады.

Салыстырмалы талдау әдісі әрекеттердің мынадай реттілігін көздейді:

1) кемінде олардың сатылу бағаларының нақтылығы жоғары деңгейде белгілі болған салыстырылатын үш объектіні таңдау жүргізіледі;

2) осы аналогтың бағаланатын объектіден ерекшелігінің әрбір факторы бойынша индекстер есептеледі:

материалдық емес активтер пайдаланылатын сала;

материалдық емес активтердің құндылығы мен қорғалғандығы;

материалдық емес активтер енгізілетін кәсіпорынның дәрежесі (шағын, орта, ірі бизнес);

материалдық емес активтердің пайдаланылу ауқымы;

материалдық емес активтерді пайдалану мерзімі;

материалдық емес активтерді пайдалану тәуекелі;

егер олар бар болса, басқа да салыстыру факторлары;

3) әрбір аналогтың құны жоғарыда көрсетілген индекстердің көмегімен

бағаланатын материалдық емес активтердің құнына келтіріледі;

4) материалдық емес активтердің нарықтық құны аналогтардың келтірілген құнының шамасы ретінде есептеледі.

18. Тарату (аллокация) әдісін қолданудың шарты кәсіпорынның барлық активтерінің нарықтық құнында материалдық емес активтердің ең ықтимал үлесі туралы ақпараттың болуы болып табылады.

Тарату (аллокация) әдісі әрекеттердің мынадай реттілігін көздейді:
бағаланатын материалдық емес активтердің аналогтармен салыстыру элементтерін айқындау;

салыстырудың элементтерінің әрқайсысы бойынша бағаланатынға қарағанда әрбір осындай материалдық емес активтердің сипаты мен ерекшеліктер дәрежесін айқындау;

салыстыру элементтерінің әрқайсысы бойынша осындай материалдық емес активтердің бағасына түзетулерді айқындау, олардың әрқайсысының сипаты мен ерекшеліктер дәрежесі материалдық емес активтерге қарағанда сәйкес келеді;

салыстырудың элементтерінің әрқайсысы бойынша бағаланатын материалдық емес активтердің олардан ерекшеліктерін көрсететін әрбір осындай материалдық емес активтердің бағаларын түзету;

материалдық емес активтердің нарықтық құнын нәтижелерді түзетуден кейін алынған орташа мәнін айқындау жолымен есептеу;

бағаланатынға ұқсас кәсіпорын активтерінің жалпы құнындағы материалдық емес активтер үлесінің ең ықтимал мәнін айқындау;

материалдық емес активтердің нарықтық құнын бағаланатын кәсіпорынның барлық активтерінің нарықтық құнындағы үлесі ретінде есептеу.

19. Алу (экстракция) әдісін қолдану шарттары:
кәсіпорынның материалдық активтері құнының шамасы туралы ақпараттың болуы;

кәсіпорынның нақты таза операциялық кірісінің шамасы туралы ақпараттың болуы;

материалдық және материалдық емес активтердің орта салалық рентабельділігінің шамасы туралы ақпараты болуы.

Алу (экстракция) әдісі әрекеттердің мынадай реттілігін көздейді:
есептік орта салалық кірістің шамасын нақты таза операциялық кірісті орта салалық рентабельділікке көбейту жолымен айқындау;

осы кәсіпорынның материалдық емес активтерін басқаратын есептік орта салалық табыстың шамасын анықтау.

Қазақстан Республикасы

Үкіметінің

2013

жылғы

12

ақпандағы

«Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау» бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

1. Осы жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау стандарты (бұдан әрі - стандарт) «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» 2000 жылғы 30 қарашадағы Қазақстан Республикасы Заңының негізінде, 2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасының Жер кодексіне, «Мемлекеттік мүлік туралы» 2011 жылғы 1 наурыздағы Қазақстан Республикасының Заңына, мемлекеттік және халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес жасалған және Қазақстан Республикасы аумағында қолданылуға міндетті.

2. Бағалау қызметінің негізгі принциптері объективтілік және дұрыстық
б о л ы п т а б ы л а д ы .

3. Міндетті және бастамашылық бағалау - бағалау түрлері болып табылады.

4. Осы стандартта мынадай терминдер мен анықтамалар қолданылады:
жерді жақсарту - жер учаскесінің сапалық сипаттамаларының және оның құнының өзгеруіне әкелетін қандай да бір іс-шаралардың нәтижесі. Жерді жақсартуларға жер учаскесінің шегінде орналасқан нысанасын өзгертпей және құнсыздандырмай, олардың орнын ауыстыруға болмайтын материалдық және объектілер, сондай-ақ шаруашылық қызметтің немесе жүргізілген белгілі бір жұмыстың (рельефті өзгерту, топырақты жақсарту, егісті, көп жылдық екпелерді, инженерлік инфрақұрылымды орналастыру және т.б.) нәтижелері жатады;

жылжымайтын мүлік - жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер;

нарықтық құн - мәміле жасасушы тараптар бағалау объектісі туралы қолжетімді барлық ақпаратты иелене отырып әрекет ететін, бәсекелестік жағдайындағы мәміленің негізінде сол объектіні иеліктен шығаруға болатын ақшалай есеп айырысу сомасы, ал мәміленің бағасына:

мәміле жасасушы тараптардың бірі бағалау объектісін иеліктен шығаруға, ал екінші тарап сатып алуға міндетті болмағанда;

мәміле жасасушы тараптар мәміленің нысанасы туралы жақсы хабардар

болып, өз мүдделеріне әрекет еткенде;
мәміленің бағасы бағалау объектісі үшін ақшалай сыйақының баламасы
болып табылса және мәміле жасасушы тараптарға қатысты қандай да бір
тараптан мәміле жасауға мәжбүрлеу болмағанда, қандай да бір төтенше
жағдайлар әсер етпейді.

5. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау жер учаскесіне меншік құқығын
немесе пайдалану құқығын қоса алғанда, мынадай нормативтік құқықтық
актілерге:

2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасының Жер кодексіне;
«Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» 2000 жылғы 30
қарашадағы Қазақстан Республикасының Заңына;
«Мемлекеттік мүлік туралы» 2011 жылғы 1 наурыздағы Қазақстан
Республикасының Заңына;
«Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау» бағалау стандартына;
«Зияткерлік меншік объектілері және материалдық емес активтердің құнын
бағалау» бағалау стандартына;
«Құнның базалары мен түрлері» бағалау стандартына;
бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптарға;
халықаралық бағалау стандарттарына және Қазақстан Республикасының өзге
де нормативтік құқықтық актілеріне сәйкес жүргізіледі.

2. Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты жер учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын бағалау

6. Мемлекет мұқтажы үшін алып қойылатын мүлікке бағалау жүргізу кезінде
мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алдағы мәжбүрлеп иеліктен шығару
туралы хабарламаны меншік иесі немесе мемлекеттік емес пайдаланушы алған
сәттен бастап тәуелсіз бағалаушы айқындайтын осы мүліктің нарықтық құны
мүлікті алып қою туралы қаулыны қабылдау нәтижесінде оның өзгерілуі
ескерілмей белгіленуге тиіс.

7. Осы стандартта ғимараттар, құрылыстар, құрылымдар немесе оларды
орналастыруға арналған және мемлекет мұқтажы үшін сатып алынатын жер
учаскелерінің нарықтық құнын бағалауға қолданылатын тәсілдері санамаланған.

8. Бағалаушы жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті алып
қоюға байланысты жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті
бағалауға шығыс, салыстырмалы және кіріс тәсілдерін пайдаланады. Бағалаушы
нарықтық ақпараттың қандай да бір тәсілдерін пайдалануға қол жеткізудің
ауқымын және дұрыстығын ескере отырып, төменде санамаланған бағалауға
арналған тәсілдердің бірінің шеңберінде нақты бір бағалау тәсілін дербес

а й қ ы н д а й д ы .

Салыстырмалы тәсіл осындай ұқсас объектілерді ерікті сатушылар мен ерікті сатып алушылардың салыстырмалы меншіктерін сатып алатын және сататын тиімді жұмыс істеп тұрған еркін нарықта жуық арада сатылған бағалармен салыстыру арқылы бағаланатын объектінің құнын белгілеу үшін қолданылады.

Тәсіл алмастыру қағидатына негізделген: орынды сатып алушы бағаланатын сомаға нарықтан сапасы жағынан соған ұқсас және пайдалы объектіні сатып алатын болса, ол одан артық сома төлемейді. Учаскені сату туралы жеткілікті түрде дұрыс ақпараты бола отырып, пайдаланудың және бағалаудың сол бір белгілі бір кезеңі үшін нарықтық сатуларды салыстырудың тәсілі нақты бір нарықтағы объектінің барынша нақты нарықтық құнын алуға мүмкіндік береді.

Кіріс тәсілі болашақта оны пайдаланудың белгілі бір мерзімі ішінде кіріс әкелуге қабілетті, бағаланатын объектінің құнын белгілеу үшін қолданылады. Құн деп бағалау объектісінің болашақтағы күтілетін кірістері мен қайта сатудан түсетін пайданың ағымдағы сәтінде келтірілген сомасын айтады. Тәсіл күту қағидатына негізделген, яғни орынды сатып алушы (инвестор) болашақта кіріс немесе пайда күте отырып жер учаскесін сатып алады. Кіріс тәсілін қолдану жылжымайтын мүліктің бағалау объектісі орналасқан ауданға кіріс әкелу деңгейіне ықпал ететін экономикалық шарттары мен үрдістеріне, сондай-ақ дисконттау және капиталдандыру сияқты рәсімдерді пайдалануына егжей-тегжейлі талдау жүргізуді талап етеді.

Шығыс тәсілі жерді жақсартулардың құнын белгілеу үшін қолданылады және жерді бағалау үшін дербес маңызы жоқ. Жер учаскесін сатып алуға және оны жақсартуға кеткен шығыстар нақты нарықта мақсаты мен сапасы бойынша ұқсас жақсартылған жер учаскесінің бағасынан аспайтын алғышарттарға негізделген. Егер өндіру құнының немесе жерді жақсартуды алмастырудың және жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныстар мен ұсыныстардың қатынасты тепе-тең болған жағдайда тозудың шамасын нақты бағалау мүмкін болғанда, шығыс тәсілі объективті нәтижелерге әкеледі.

3. Мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты жер учаскесінен немесе өзге де жылжымайтын мүліктен айырылуына байланысты меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген залалдарды айқындау

9. Меншік құқығы бұзылған адам жасаған немесе жасауға тиісті шығыстар, оның мүлкінің жоғалуы немесе зақымдануы (нақты нұқсан), сондай-ақ сол адамның меншік құқығы бұзылмаған болса, дағдылы айналым жағдайында оның алуына болатын, бірақ алынбай қалған табыстары (айрылып қалған пайда) залалдар деп түсініледі.

10. Мемлекет мұқтажы үшін мүлкін алып қоюдың, айырылудың немесе оның мүлкі зақымдануының нәтижесінде меншік құқығы бұзылған адам жұмсаған немесе жұмсайтын шығыстар нақты нұқсан деп түсініледі. Нақты нұқсан меншік иесі ұсынған төлем құжаттарымен немесе ол жоқ кезде сол тәрізді шығынның (қызметтің) (көлікпен көшу қызметі, риэлтор қызметі, мемлекет мұқтажы үшін алып қойылған мүліктің және т.б. орнына сатып алынғанын тіркеу қызметтері) орта нарықтық бағамен белгіленеді.

11. Меншік иесі жер пайдаланушыға үшінші тұлғаның алдындағы міндеттемелерін тоқтатуына байланысты табатын залалдардың көлемі мыналарды қосу арқылы анықталады:

заңнамалық актіде және (немесе) шартпен белгіленген үшінші тұлғаның алдындағы жауапкершілікке байланысты пайда болатын мерзімінен бұрын тоқтатылған міндеттемелерге, (оның ішінде, үшінші тұлғаға төленетін айыппұл) тұрақсыздық айыппұлы, өсімақы, бөтеннің ақшалай қаражатын пайдалануына, кепілпұл сомасының азаюы, сондай-ақ үшінші тұлғаларға анықталған және ресми мәліметтер бойынша міндеттемелерін қолданыстағы заңнамамен қарастырылған тәртіппен мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты олардың жоғалтқан сомаларын төлеу бойынша үшінші тұлғаның алдындағы жауапкершілікке байланысты пайда болатын жылжымайтын мүлік құқық иегерлері көтеретін немесе көтерген шығын сомалары;

жылжымайтын мүлікке құқық иелері үшінші тұлғаның алдындағы міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты егер құқықтары бұзылмағанда олар, құқық иелері әдеттегі азаматтық айналымнан алуы ықтимал толық ала алмаған табыстарының сомалары.

12. Үшінші тұлғаның алдындағы міндеттемелердің мерзімінен бұрын тоқтатылуына байланысты жылжымайтын мүліктің құқық иелеріне келтірілген залалдардың көлемін анықтау үшін Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына және жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің үшінші тұлғалармен жасасқан шарттарына мына мәселелер бойынша:

жылжымайтын мүлікті алып қоюдың немесе уақытша басып алудың, олардың жылжымайтын мүлікке құқықтарын шектеудің немесе басқа адамдардың іс-әрекеттері нәтижесінде жылжымайтын мүліктің сапасының нашарлауының нәтижесінде, үшінші тұлғаның алдындағы міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуға байланысты жылжымайтын мүлікке құқық иелері көтеруге тиісті жауапкершіліктің түрін және көлемін анықтауға;

жылжымайтын мүлікті алып қоюдың немесе уақытша басып алудың, олардың жылжымайтын мүлікке құқықтарын шектеудің немесе басқа адамдардың іс-әрекеттері нәтижесінде жылжымайтын мүліктің сапасының нашарлауының нәтижесінде, үшінші тұлғаның алдында міндеттемелерін мерзімінен бұрын

тоқтатуға байланысты жылжымайтын мүлікке құқық иегерлері толық ала алмаған табыстардың түрлерін және көлемін анықтауға талдау жасау жүзеге асырылады.

13. Қолдан шығарып алған пайданы айқындау - егер мемлекет мұқтажы үшін тұлғаның мүлкін алып қоюға байланысты олардың құқықтары бұзылмаған болса, әдеттегідей айналым жағдайында алынатын алынбаған табыстың мөлшері меншік иесінің немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушының қаржылық-шаруашылық қызметін талдау негізінде жүзеге асырылады. Талдау нәтижесінде жер учаскесі құқық иелері құқықтарының бұзылуы нәтижесінде туындайтын кедергілер жүргізілетін қызмет түрлерінің құрамы анықталады, жер учаскесі құқық иелерінің жерді пайдалануының айтарлықтай шарты және мемлекет мұқтажы үшін тұлғаның мүлкін алып қоюға байланысты қызметті жүргізу үшін осындай кедергілер сындарлығының деңгейі айқындалады.

14. Қолдан шығарып алған пайданы айқындау жер учаскесіне құқық иелерінің, егер олардың құқықтары бұзылмаған болса, әдеттегідей азаматтық айналымнан алынуы мүмкін бұзылған өндірісті қалпына келтіру мерзімінде келешектегі алынбаған таза жылдық ақша ағынын бағалау күніне дисконттау (аннуитеттің ағымдағы құн қызметі) жолымен жүзеге асырылады.

15. Ақша ағынын есептеуді (таза жылдық кіріс) алып қойылып отырған мүлік иесінің жүзеге асырған қызметіндегі қаралып отырған сала қызметінің негізгі көрсеткіштерін (өнімнің орташа бағасын, рентабельділіктің орташа деңгейін, орташа өнімділікті (шығымдылықты), өнімнің өзіндік құнын және т.б.) сипаттайтын нарықтық (орташа салалық) мәліметтер негізінде жүргізу қажет.

16. Бұзылған өндірісті қалпына келтіру кезеңінде (алынбаған таза жылдық ақша ағынын дисконттау кезеңінде) айқындау үйлерді, ғимараттарды, құрылыстарды салу мерзімін, бұзылған өндірісті қалпына келтірудің техникалық-экономикалық негіздемелерін, өсімдік шаруашылығының технологиялық картасын, бизнес-жоспарларды, бұзылған өндірісті қалпына келтіру кезеңі туралы өзге де толық және дәйекті ақпараттарды қарастыратын құрылыс нормаларын және ережелерін (ҚНЖЕ), құрылысты ұйымдастыру жобаларын (ҚҰЖ) есепке ала отырып жүзеге асырады.