

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін, алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау" Бағалау стандартын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Әділет Министрінің 2012 жылғы 28 маусымдағы № 240 бұйрығына толықтырулар енгізу туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2014 жылғы 5 қарашадағы № 310 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2014 жылы 3 желтоқсанда № 9925 тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 3 қазандағы № 878 бұйрығымен

Ескерту. Күші жойылды – ҚР Қаржы министрінің 03.10.2018 № 878 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

"Мемлекеттік мүлік туралы" Қазақстан Республикасының 2012 жылғы 1 наурыздағы Заңының 208-бабы 1-тармағына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

1. "Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау" Бағалау стандартын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2012 жылғы 28 маусымдағы № 240 бұйрығына (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 7807 тіркелген, 2012 жылғы 29 тамыздағы № 290-291 (27109-27110) "Казахстанская правда" газетінде жарияланған) толықтырулар енгізілсін:

көрсетілген бұйрықпен бекітілген "Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау" бағалау стандарты:

мынадай мазмұндағы 15-тармақпен толықтырылсын:

"15. Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау осы Стандарттың қосымшасына сәйкес Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын белгілеу әдістемесінде айқындалған тәсілмен жүзеге асырылады.
";

осы бұйрықтың қосымшасына сәйкес қосымшамен толықтырылсын.

2. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі және заң қызметін ұйымдастыру департаменті:

1) осы бұйрықтың мемлекеттік тіркелуін және оны ресми жариялануын;
2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Интернет-ресурсында орналастыру бойынша шаралар қабылдауды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет министрінің орынбасары Б.Ж. Әбдірайымге жүктелсін.

4. Осы бұйрық оның алғаш ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Министр

Б. Имашев

Қазақстан Республикасы
Әділет министрінің
2014 жылғы 5 қарашадағы
№ 310 бұйрығына
қосымша

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы
үшін, алып қоюға байланысты мемлекет
мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын
жер учаскесін немесе өзге де
жылжымайтын мүліктің құнын бағалау"
бағалау стандартына
қосымша

Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын белгілеу жөніндегі әдістеме

1. Жалпы ережелер

1. Осы Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын белгілеу жөніндегі әдістеме (бұдан әрі - Әдістеме) жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын белгілеу тәсілін белгілейді.

2. Жылжымайтын мүлік объектілерін осы әдістеменің шеңберінде зерттедіну мәні жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін, алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын белгілеу мақсатында анықталатын нақты деректер болып табылады.

3. Осы Әдістемеді мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) балама пайдалану – қолда бар пайдаланудан ерекшеленетін, және объектіні анағұрлым тиімді пайдалануды талдау уақытында қаралатын жылжымайтын мүлікті пайдаланудың мүмкін нұсқалары;

2) сыртқы (экономикалық) тозу – жылжымайтын мүлік нарығындағы өзгерістер нәтижесінде, қоршаған ортаның әсері салдарынан (қалыптасқан нарықтағы экономиканың жағдайы, демографиялық жағдайлар, тұтынушылардың төлемге қабілеттілігі және басқа да өңірлік факторлар себепші болған сұраным мен ұсыныстар көлемінің қатынасы) объекті құнынан айырылуы ;

3) құнды белгілеу күні – объектінің мүмкін нарықтық құны немесе өзге құны белгіленетін күн немесе уақыт кезеңі;

4) кіріс тәсілі – жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын белгілеудің оның болашақта пайдаланудан күтілетін кірістерді белгілеуге негізделген бір әдісті немесе әдістердің жиынтығын қолдану;

5) шығыстық тәсіл – жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын белгілеудің тозуды есептеп зерттелетін объектіні өндіру немесе алмастыру үшін қажетті шығыстарды белгілеуге негізделген бір әдісті немесе әдістердің жиынтығын қолдану;

6) жерді жақсарту – жер учаскесінің сапалық сипаттамаларының және оның құнының өзгеруіне әкелетін қандай да бір іс-шаралардың нәтижелері. Жерді жақсартуларға жер учаскесінің шегінде орналасқан нысанасын өзгерту мен құнсыздандырусыз олардың орнын ауыстыруға болмайтын материалдық объектілер, сондай-ақ шаруашылық қызметтің немесе жүргізілген белгілі бір жұмыстың (рельефті өзгерту, топырақты жақсарту, егісті, көп жылдық егіндерді, инженерлік инфрақұрылымды орналастыру және т.б.) нәтижелері жатады;

7) өзге құн – бағалау объектісінің нарықтық құнынан басқа, түрлері бағалау стандарттарымен айқындалатын өзге құн;

8) тарату құны – егер жылжымайтын мүлік объектісі ұқсас объектілер экспозициясының кәдімгі мерзімінен аз мерзімде иеліктен шығарылуға тиіс болған жағдайдағы жылжымайтын объектінің құны;

9) жылжымайтын мүліктің құнын белгілеуді жүзеге асыратын тұлға – сот сарапшысы, лицензия негізінде әрекет ететін тұлға, бағалаушы;

10) ең жақсы және анағұрлым тиімді пайдалану – бағалау объектісін заңды, іс жүзінде мүмкін, қаржы жағынан жүзеге асырылатын және ең жоғары нарықтық құнға әкелетін пайдалану;

11) жылжымайтын мүлік – іс жүзіндегі объектілер: жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни

мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер, сонымен қатар заңнамалық актілерге сәйкес жылжымайтын мүлікке жататын басқа да мүлік;

12) ауыртпалық (мүлікте жататын) – мүлікке құқықтарды Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіпте немесе тараптардың келісімімен туындаған және құқық иеленушінің мүлікті иеленуге, пайдалануға және (немесе) оған билік етуге өкілеттікті шектеуде білдіретін кез келген шектеу;

13) аяқталмаған құрылыс объектілері – құрылысы аяқталмаған күйде болып тұрғандықтан іс жүзінде пайдаланылмайтын ғимарат-үйлер, құрылыстар немесе өткізгіш құрылғылар;

14) бағалау объектілерінің экономикалық қолданудағы қалдық мерзімі – бағалау күнінен бастап бағалау объектілерінің экономикалық қолдану мерзімі аяқталғанға дейінгі мерзім;

15) өткізгіш құрылғылар – кез келген тектегі және түрдегі энергияны, заттарды, сигналдарды, ақпаратты және т.б. қашықтыққа өткізу бойынша арнайы функцияларды орындау үшін жасалған (электр өткізу желілері, құбырлар, су құбырлары, жылу және газ желілері, байланыс желілері және т.б.) жерді жақсартулар;

16) ренталық кіріс (жер рентасы) – жер учаскесінің сапасына және орналасқан жеріне қарай өндіріс құралы ретінде жерден алынуы мүмкін кіріс. Ренталық кіріс жер учаскесінде алынатын өнімді сатудан күтілетін жалпы кіріс, және өндірушінің өндірістік шығындары мен пайдасы арасындағы айырым ретінде есептеледі;

17) 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;

18) сервитут – бөтен жер учаскелерін, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, қажетті коммуникацияларды тарту мен пайдалану, аңшылық шаруашылықтар және өзге де мұқтаждар шектеулі нысаналы пайдалану құқығы;

19) құрылыстар – арнайы техникалық функцияларды (дамбалар, туннельдер, эстакадалар, көпірлер және т.б.) орындау үшін арналған ғимарат-үйлерге және орын-жайларға тиесілі емес жерді жақсартулары;

20) мамандандырылған мүлік – оның мамандандырылған сипаттамасы және конструкциясы, пішіні, мөлшері, орналасқан жері және өзге де қасиеттері себепші болған бірегейлігіне орай, ол бір бөлігі болып табылатын бизнесті немесе ұйымды сатудан өзге нарықта сирек, әйтеуір бір уақытта сатылатын мүлік ;

21) салыстыру деректері – бағаланатын объектіге құнның есептік шамасын алу үшін талдау кезінде пайдаланылатын, мәлім аналогтарды талдау негізінде алынатын деректер: сатулардың бағалары, жалгерлік төлемақы, кірістер және шығыстар, нарықтық деректерден және т.б. алынған капиталдандыру және дисконттау ставкалары;

22) салыстырмалы тәсіл – жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын белгілеудің олардың арасындағы айырмашылықтарды ескеретін тиісті түзетулерді енгізу үшін аналог-объектілерін сатуды талдауға және зерттелетін объектімен салыстыруға негізделген әдістердің бірін немесе жиынтығын қолдану ;

23) жерді жақсартулардың экономикалық қолдану мерзімі – сол мерзімде жерді жақсартулардан алынатын немесе болжанатын кіріс осы кірісті алуға байланысты операциялық шығыстардан асатын кезең. Жерді жақсартулардың экономикалық қолдану мерзімі сол уақытта жерді жақсартуларын пайдалану үшін жарамды күйде ұстауға кететін шығыстар өтелетін кезенді көрсетеді;

24) өндіру құны (қалпына келтіру құны) – кәзіргі жағдайларда бағалау объектіне ұқсас болып табылатын жаңа объектіні құруға кететін шығыстардың бағалау күніне белгіленген ағымдағы құны;

25) алмастыру құны (алмастыратын құн) – оған тең ауыстырым болуы мүмкін бағалау объектісі тәрізді жаңа объектіні құруға кететін шығындардың бағалау күніне белгіленген ағымдағы құны;

26) бар пайдалану кезіндегі құн – жылжымайтын мүлік объектісінің оны пайдалану мақсатының бар жағдайларына сүйеніп белгіленетін құны;

27) құрылыстар - адамдарға, жылжымалы мүлікті орналастыруға, материалдық құндылықтарды сақтауға, өндірісті жүзеге асыруға және т.б. арналған орын-жайлар орналасқан жерді жақсартулар;

28) тренд – хронологиялық қолдану мерзімі ішінде объектінің құны өзгеруінің индексі;

29) кәдеге жарату құны – жылжымайтын мүлік объектісінің ол объектіні кәдеге жаратуға шығындарды ескеріп қамтитын материалдардың нарықтық құнына тең құн;

30) есептік (теңгерімдік) құн – жылжымайтын мүлік объектілерінің олар бухгалтерлік баланста (есепте) есептік күнге көрсетілген (жинақталған өтемпұл сомасын шегеруден кейін) бастапқы немесе ағымдағы құны;

31) жерді жақсартулардың нақты жасы – жерді жақсартуларды пайдаланудың басынан бастап зерттеу күніне дейінгі кезең;

32) табиғи тозу – пайдаланумен, күтіп ұстаумен байланысты, табиғи-климаттық және басқа да факторлардың әсерінен тозудан және қираудан туындаған бүліну салдарынан объектінің құнынан айырылуы;

33) функционалдық тозу – жетілген саулеттік, көлемдік-жоспарлау, конструктивтік немесе басқа да сипаттамалары бар кәзіргі ғимараттарға және ғимарат-үйлерге тән функцияларды жүзеге асырудың мүмкін болмауы нәтижесінде объектінің құнынан айырылуы;

34) таза операциялық кіріс – жалпы кіріс және операциялық шығындар арасындағы айырмасы ретінде белгіленетін кіріс;

35) салыстыру элементтері – мүлік және мәмілелер объектілерінің жылжымайтын мүлікке төленетін бағалардағы вариацияларға әкелетін нақты сипаттамалары. Салыстыру элементтері табысталатын мүліктік құқықтардың түрлерін, сату шарттарын, нарық жағдайларын, нақты және экономикалық сипаттамаларды, пайдалануды, жылжымайтын мүлікке және т.б. қатысты емес сату компоненттерін қамтиды;

36) тиімді (нағыз) жас – объектінің нақты күйіне және пайдалылығына сәйкес келетін, оны сату мүмкіндігін ескеретін жас. Объектінің құнына әсер ететін сыртқы көріністің, техникалық кйдің, экономикалық факторлардың бағасына негізделеді. Объектіні пайдалану ерекшеліктеріне қарай тиімді жасы нақты жасынан көп немесе аз жағына ерекшеленуі мүмкін.

2. Құнды белгілеу объектілері

4. Құнды белгілеу объектілеріне жататындар:

1) жақсартулары бар жер учаскелері немесе ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді қоса алғанда бос жер учаскелері;

2) ішкі инженерлік желілер және жүйелер қоса алғанда, ғимараттар және ғимарат-үйлер, сонымен қатар ғимараттардың және ғимарат-үйлердің қызмет етуін қамтамасыз ететін жабдықтар;

3) аяқталмаған құрылыс объектілері;

4) өткізгіш құрылғылар.

5. Құнды белгілеу үшін ұсынылатын құжаттар:

1) қылмыстық, азаматтық және әкімшілік іс материалдары;

2) құқық белгілейтін құжаттар;

3) түгендеу істері, техникалық паспорттар, жер учаскелеріне меншік құқығына паспорттар, актілер (уақытша өтулі жер пайдалану құқығы);

4) құрылыс объектілеріне жобалық-сметалық құжаттама;

5) құнды белгілеу күніне зерттелетін объектіге ұқсас объектілерді сату туралы мәліметтер;

6) құнды белгілеу күніне зерттелетін объектінің техникалық күйі туралы мәліметтер;

7) құнды белгілеу үшін қажетті ақпаратты қамтитын басқа да құжаттар;

6. Құнды белгілеу шеңберінде шешілетін міндеттер диагностикалық (оның ішінде сыныптамалық) және хал-ахуалдық сипаттамадағы міндеттерге жатады.

Құнды белгілеу кезінде көбінесе жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын белгілеу мәселесі қойылады.

3. Жылжымайтын мүлік құнын белгілеу әдістемесі

7. Жылжымайтын мүлік құнын белгілеу кезінде шығыстық, салыстырмалы және кіріс тәсілдері әдістері пайдаланылады.

Ақпарат жеткілікті көлемі болған кезде құнды белгілеу үшін барлық үш әдісті қолдану қажет. Әдістердің кез келгенін қолданудың мүмкін еместігін немесе шектеулер негізделген болуы тиіс.

Жылжымайтын мүлік құнын белгілеу:

1) ұсынылған материалдармен (түгендеу істері, техникалық паспорттар, жер учаскесіне меншік құқығына (уақытша өтеулі жер пайдалану құқығы) паспорттар, актілер, жобалық-сметалық құжаттама және тағы басқа құжаттар) танысуды;

2) мыналар:

егер табысталған құжаттар құнды белгілеуді жүргізу үшін жеткілікті емес болса қосымша құжаттарды ұсыну туралы;

объектіні қарап, тексеру мақсатында жылжымайтын мүлік құнын белгілеуді жүргізетін тұлғаның шығуына байланысты ұйымдастыру мәселелерін шешу туралы;

мамандарды тартумен, аршу жұмыстарын жүргізуге байланысты ұйымдастыру мәселелерін және басқа да мәселелерді шешу туралы өтініштерді шығару туралы өтініш шығаруды;

3) объектілерді қарап тексеруді және фотоға түсіруді жүргізуді;

4) жылжымайтын мүлік объектісі туралы деректерді:

құжаттарды, өзге де мәліметтерді талдауды және өңдеуді;

объектінің орналасқан жердегі әлеуметтік-экономикалық және экологиялық мән-жайға жалпы талдау жасау;

ұқсас мүлікке сұранымды және ұсыныстарды талдауды;

жылжымайтын мүлікті анағұрлым жақсы және тиімді пайдалануды талдауды; шығыстық, салыстыру және кіріс тәсілдері шеңберінде жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын әр түрлі әдістермен белгілеу бойынша есептесуді орындау тәсілдерін және әдістерін тандауды қамтиды.

4. Шығыстық тәсіл әдісі

8. Жылжымайтын мүлік құнын шығыстық тәсіл әдістерімен белгілеу төменде көрсетілген кезектілікпен жүргізіледі:

- 1) жер учаскесінің құны белгіленеді;
- 2) құрылыстың толық құны белгіленеді;
- 3) жиналған тозудың мөлшері белгіленеді.

9. Шығыстық тәсілі әдістерімен құны $K_{\text{шығ}}$ жер учаскесі құнының сомасы $K_{\text{жу}}$ және құрылыстың толық құны $K_{\text{тқ}}$ с ретінде жиналған тозуды есептеп $T_{\text{жиналғ}}$ төменде көрсетілген формула бойынша белгіленеді:

$$K_{\text{шығ}} = K_{\text{жу}} + K_{\text{тқ}} - T_{\text{жиналғ}}$$

10. Жылжымайтын мүлік құнын салыстыру тәсілі әдістерімен белгілеу төменде көрсетілген дәйектілігімен жүргізіледі:

- 1) жылжымайтын мүліктің т ұқсас объектілері үшін нарықтық хал-ахуалды талдау және талдау үшін дұрыс акпаратты тандау;
- 2) салыстырудың лайықты бірліктерін белгілеу;
- 3) салыстырудың қажетті элементтерін бөлу;
- 4) салыстыру элементтері бойынша салыстыру бірліктерінің құнын түзетуді жүргізу;
- 5) салыстыру объектілері үшін құнның бірнеше түзетілген көрсеткіштерін бір көрсеткішке немесе зерттеу объектісінің құны диапазонына келтіру.

Салыстыру объектілерін тандау үшін өлшемдері ұқсас ең жақсы және анағұрлым тиімді пайдалану болып табылады.

11. Жылжымайтын мүлік құнын кіріс тәсілі әдісімен белгілеу төменде көрсетілген кезектілікпен жүргізіледі:

- 1) жылжымайтын мүлік объектісін ең жақсы және анағұрлым тиімді пайдалануға сәйкес келетін болашақтағы кірістерді болжамдау;
- 2) болашақтағы кірістерді капиталдандыру әдістерінің көмегімен кәзіргі құнға айырбастау.

Болашақтағы кірістерді қайта есептеу үшін бастапқы алғышарттармен өзгешеленетін капиталдандырудың екі әдісі – тікелей капиталдандыру әдісі және қайтарым нормасы бойынша капиталдандыру әдісі (дисконтталған ақшалай ағымдардың әдісі) қолданылады.

12. Зерттеу нәтижелерін келісу кезінде құнды белгілеуге үш тәсіл бір-бірінен тәуелсіз болады және дұрыс ақпарат болған кезде шама бойынша бір жақын нарықтық құнды беруге тиіс. Іс жүзінде әр түрлі тәсілдерді қолдану нәтижесінде алынған құнның есептік шамасы өзара тең емес және жүргізілетін зерттеу нәтижелерін иерархияны талдау әдісімен, немесе осы зерттеу үшін басқа қолайлы математикалық әдісімен жүргізілетін келісуді талап етеді

13. Жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын айқындау шығыстық, салыстыру, кіріс тәсілдеріне топтасқан әдістерді қолдану жолымен жүргізіледі.

14. Шығыстық тәсілін жылжымайтын мүлік құнын белгілеу, сатып алу-сату немесе шектелген болып табылатын жалгерлік нарығы үшін, сонымен қатар мүлдем сатылмайтын бірегей объектілердің құнын белгілеу кезінде қолдану орынды болады. Басқа жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын белгілеу үшін шығыстық тәсіл егер олардың алмастырылуы немесе өндірілуі нақты мүмкін және (немесе) экономикалық орынды болса қолдануға ұсынылады.

15. Жылжымайтын мүлік құнын шығыс тәсілі негізінде есептеу төменде көрсетілген негізгі кезеңдерді қамтиды:

- 1) жер учаскесінің құнын есептеу;
- 2) құрылыстың толық құнын есептеу;
- 3) бағалау объектісінің тозуын бағалау;
- 4) бағалау объектісінің нарықтық құнын бағалау.

Жер учаскелерінің құнын белгілеудің негізгі әдістері: сатуларды салыстыру, жер рентасын, қалдықты, болжамды пайдалануды бөлу, үлестіру, капиталдандыру әдістері болып табылады.

17. Құрылыстың толық құны бағаланатын ғимарат-үйдің дәл көшірмесін салу құнын немесе тап осы учаскеде бағаланатын ғимарат-үйдің пайдалылығына тең пайдалылығы бар қазіргі ғимарат-үйді салудың құнын, немесе өндіру (алмастыру) құнын білдіреді. Құнның екеуіде инвесторға бірдей пайдалылықты қамтамасыз еткендіктен олардың екеуі де инвестор үшін құрылыс құны ретінде қаралуы мүмкін.

Құрылыстың толық құны құрылыстың құнын және басқаша кәсіпкердің пайдасы деп аталатын кәсіпкерлік кірісті қамтиды.

18. Құрылыс құны құрылысқа тікелей шығындардан (объектідегі құрылыс жұмыстарымен тікелей байланысты шығыстар) және жанама шығындардан (құрылыс процесін ұйымдастыру және ере жүру үшін қажетті шығыстар) тұрады.

19. Тікелей шығындарға:

- 1) құрылыс материалдарының, бұйымдардың және жабдықтардың құны;
- 2) құрылыс машиналарын және механизмдерін пайдалану құны;
- 3) құрылыс жұмысшыларының негізгі жалақысы;

4) уақытша ғимараттардың, ғимарат-үйлердің және инженерлік желілердің құны;

5) мердігердің пайдасы және жөнелтпе шығыстары жатады.

20. Жанама шығындарға:

1) құрылыс аумағын дайындауға шығыстар;

2) жобалық және іздестіру жұмыстарына шығыстар;

3) басқа да шығыстар және жұмыстар;

4) салынып жатырған кәсіпорын (мекеме) дирекциясын (техникалық қадағалауды) ұстау, авторлық қадағалауға шығыстар жатады.

21. Тікелей шығындардың мәндерін есептеулер төменде көрсетілген әдістер арқылы орындалуы мүмкін:

1) элемент бойынша есептеу әдісі – бірыңғай аудандық дара бағалардың жинақтарын, сметалық нормаларды және қағидаларды, сметалық нормаларды және бағаларды және басқа да нормативтерді пайдалану негізінде өндіру немесе алмастыру құнын белгілеу;

2) құнның ірілендірілген жалпыланған көрсеткіштер әдісі – ірілендірілген көрсеткіштердің жинақтарын пайдалану негізінде алмастырудың толық құнын белгілеу;

3) үлестік көрсеткіштердің әдісі – бірыңғайланған тұтынушылық пайдалылық немесе қуаттылық бірлігі (төсек-орын, МВт, мың.тн, мал-орын және т.б.) негізінде жылжымайтын мүліктің қалпына келтіру құнын немесе алмастыру құнын белгілеу әдісі;

4) индекстік әдіс – тиісінше трендке объектінің баланстық құнын түзету әдісі – жылжымайтын мүліктің хронологиялық жасы ішінде құрылыс құнының өзгеру индекстерінің көбейтіндісі.

22. Жанама шығындардың мәні нарықтық деректер бойынша тікелей шығындардың пайызы ретінде анықталады.

23. Кәсіпкердің пайдасы — бұл кәсіпкердің құрылыс нысанына инвестициялаған өз капиталын пайдаланғаны үшін сыйлықақы түрінде алады деп күтілген сомасын көрсететін, нарықпен белгіленген сан. Кәсіпкердің пайдасының мәні нарықтық деректер бойынша қабылданады.

24. Жылжымайтын мүліктің жинақталған тозуының шамасы физикалық, атқарымдық және сыртқы (экономикалық) тозулардың жиынтығынан анықталады:

$$T_{\text{жинақт.}} = T_{\text{физ}} + T_{\text{атқарым.}} + T_{\text{сыртқы}}$$

Тозу, егер оны түзетуге жұмсалатын шығындар осыған қосылатын құннан аз болса, түзетуге болатын тозуға жатады. Және керісінше, тозу, егер оны түзетуге

жұмсалатын шығындар құрылыстың қосылатын құнынан көп болса, түзетуге болмайтын тозуға жатады.

25. Физикалық тозу $T_{\text{физ}}$ – пайдаланудың, күтімінің жағдайларымен байланысты тозуынан және бұзылуынан, табиғи-климаттық және басқа да факторлардың әсерінен болған бүлінулердің (ақаулардың) салдарынан нысанның құнын жоғалтуы. Бастапқы қалпына келтіру құнынан азаюы жөндеу немесе қалпына келтіру (әрлеу жұмыстары, құрылымын жөндеу және басқа да шығындар) үшін қажетті шығындармен байланысты. Физикалық тозу түзетуге болатын және түзетуге болмайтын тозу болып табылады.

26. Түзетуге болатын физикалық тозу физикалық тозудың белгілерін жоюға жұмсалатын (құру, ауыстыру, ағымдағы жөндеу) шығындардың сомасына тең. Түзетуге болмайтын физикалық тозу, егер олар барлық құрылымдық элементтерінің тозуының өлшенген орташа шамасы ретінде әр түрлі тіршілік мерзімінде болса, құрылымдық элементтерге бөлудің әдісімен есептеледі. Құрылымдық элементтің тозуы белгіленген нормативтер бойынша қабылданатын экономикалық тіршіліктің мерзіміне тиімді жасының қатынасына тең. Жылжымайтын мүлік объектісінің тиімді жасы физикалық жағдайын, сыртқы түрін, жинақталған тозуды, пайдаланудың экономикалық факторларын және т.б. есепке ала отырып хронологиялық жасының негізінде анықталады. Құрылымдық элементтердің экономикалық тіршілігінің нормативтік мерзімі ресми белгіленген нормативтер бойынша анықталады. Нормативтер болмаған жағдайда және/немесе сәйкесінше негіздеу кезінде, физикалық тозу негіздеуге зертеуді жүргізудің күніндегі құрылымдық элементтің техникалық жай-күйі бойынша бағаланады. Бұл әдістемелік тәсіл келесі формула бойынша көрсетіледі

$$T_{\text{физ}} = \left(\sum q_i J_i \right) / 100,$$

бұнда $T_{\text{физ}}$ – ғимараттың жалпы физикалық тозуы, %;

q_i – физикалық тозу i – сол құрылымдық элементтің, %;

J_i – құнының үлес салмағы i – ғимараттың жалпы құнының сол құрылымдық элементінің, %.

27. Атқарымдық тозу $T_{\text{атқарым}}$ - жетілдірілген сәулет, көлемдік-жоспарлау, сындарлы немесе басқа да сипаттамаларымен қазіргі ғимараттар мен құрылыстарға тән қызметтерді жүзеге асырудың мүмкін болмауының нәтижесінде нысанның құнын жоғалтуы.

Теориялық атқарымдық тозу ғимараттың өнімінің құнының шамасы мен оны алмастырудың құнының арасындағы айырманы білдіреді.

Атқарымдық тозу түзетуге болатын және түзетуге болмайтын тозу болып табылады.

Түзетуге болатын атқарымдық тозу ағымдағы стандарттардың сапасына сәйкес келмейтін элементтерді ағымдағы жөндеуге жұмсалатын шығындардың сомасына тең.

Техникалық есептеулерді ескере келе, түзетуге болатын атқарымдықтозу келесілерге байланысты факторлардың үш тобы бойынша:

- 1) ғимараттың жекелеген элементтерінің немесе олардың сапалық сипатамаларының жеткіліксіздігімен;
- 2) элементтерді ауыстырудың немесе үлгілендірудің қажеттілігімен;
- 3) шамадан тыс жетілдіру деп аталатын, жекелеген элементтердің тым артық болуымен бағаланады.

Барлық жағдайларда түзетуге болатын атқарымдықтозу оны жоюдың құны бойынша бағаланады.

Түзетуге болмайтын атқарымдықтозу табысты жоғалтуды капиталдандыру жолымен не жылжымайтын мүліктің сапасының төмен болуына байланысты қуатын (пайдалануды) жоғалту ретінде есептеледі.

Түзетуге болмайтын атқарымдық тозу ғимараттың жекелеген элементтерінің немесе олардың сапалық сипатамаларының жеткіліксіздігіне және жекелеген элементтердің тым артық болуына (шамадан тыс жетілдіру) байланысты факторлардың екі тобы бойынша бағаланады.

Таза табысты жоғалтудың шамасы сәйкесінше жетілдірілген элементтері бар және оларсыз ғимараттың жалдау ақысының нарықтық салыстырулары арқылы белгіленеді.

Жекелеген элементтердің тым артық болуының салдарынан орын алған түзетуге болмайтын атқарымдықтозу осы элементтерді қалпына келтірудің құны ретінде олардың физикалық тозуын шегере және шамадан тыс жетілдіруді пайдаланумен байланысты иелерінің барлық ағымдағы шығыстары мен табыстарының алгебралық сомасын қоса отырып бағаланады.

28. Сыртқы (экономикалық) тозу $T_{\text{сыртқы}}$ -қоршаған ортаның әсерінің салдарынан (экономиканың жай-күйіне, демографиялық жағдайға, тұтынушылардың төлем қабілеттілігіне және басқа да аймақтық факторларға байланысты нарықта қалыптасқан сұраныстың және ұсыныстардың көлемінің арақатынасы) жылжымайтын мүлік нарығындағы өзгерістердің нәтижесінде нысанның құнын жоғалтуы.

Нысанның қоршаған ортасының оның құнына әсерін ғимараттың тиімді жасы арқылы өлшеуге болады. Бірақ неғұрлым анық нәтижелерді мүліктің өзі мен оның қоршаған ортасының өзгеруіне нарықтың реакциясын тікелей өлшеу

арқылы алуға болады, ол екі нысанда көрініс табады: жалдау ақысының және сату бағасының өзгеруі. Бұл орайда сыртқы тозудың өзгеруінің екі тәсілі болуы мүмкін – сыртқы әсерлерге байланысты табыстарды жоғалтуды капиталға айналдыру және осыған ұқсас нысандар болған кезде оларды сатуды және сыртқы әсерді есептемей, салыстыру.

Сыртқы әсерден тозуды есептеудің мысалдарының бірі:

$$T_{\text{сыртқы}} = 1 - (A/B)^{0,7}, \text{ бұнда}$$

$T_{\text{сыртқы}}$ – ғимараттың сыртқы (экономикалық) тозуы, %;

B – ғимараттың өнімінің құны (қалпына келтіру құны);

A - жылжымайтын мүлік нарығындағы ұқсас нысандарды сатуды талдаудан белгіленген ұқсас нысандардың нарықтық құны.

29. Осы әдістеменің 1 және 2 Қосымшаларында құрылыстардың сындарлы элементтерінің үлес салмағын және табиғи тозуын есептеудің, сондай-ақ шығыс тәсілін пайдалана отырып жылжымайтын мүлік объектісінің құнын анықтау жөніндегі есептеу мысалдары келтірілген.

5. Салыстырмалы тәсілдің әдістері

30. Мүлікті бағалаудың салыстырмалы тәсілін пайдаланған кездегі ең таралған әдіс нарықтық ақпараттың әдісі және сатуларды салыстырмалы талдаудың әдісі болып табылады. Олардың екеуі де орнына қолданудың қағидатына негізделген – сатып алушы, егер нысанның құны, нарықта тиімділігі осындай, ұқсас нысанды сатып алуға жұмсалатын шығыннан асатын болса, нысанды сатып алмайды. Сондықтан, нысанды сатуға ұсынылған немесе сатып алу-сатудың мәмілесі сол бойынша жасалған бағалар олардың нарықтық құнын көрсетеді деп ұйғарылады.

31. Нарықтық ақпараттың әдісі бағаланатын нысанға ұқсас нысандар бойынша сұраныс пен ұсынысты талдауға негізделген. Бұл орайда ол ұсыну бағасының сатып алу-сатудың мәмілесін тікелей жасасқан кездегі қалыптасатын бағадан ықтимал айырмашылығын анықтаудың мақсатымен қосымша ақпаратты жинауды қажет етеді.

Сатуларды салыстырмалы талдаудың әдісі нақтылы сатып алу-сатудың мәмілелерін талдауға және осы мәмілелер сол бойынша жүргізілген нысандарды бағаланатын нысанмен салыстыруға негізделген. Сондықтан, бұл әдісті қолданған кезде ақпарат шынайы және толық болуы қажет.

Екі әдіс де нарықтың дамыған секторларына, мысалы тұрғын үй, коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығына қолданылады. Жақын уақытта жүзеге асқан осындай нысандарды сату туралы шынайы ақпараттың жеткілікті

болуы нарықтың зерттеліп отырған нысанға қатынасын барынша жақын көрсететін нәтижені алуға мүмкіндік береді.

32. Бағалаудың жоғарыда көрсетілген әдістерін іске асыру кезінде үш кезеңді ұстану қажет:

1) бірінші кезеңде сатуға ұсынылған ұқсас нысандарды немесе нарықтың тиісті секторында жақын уақытта жүзеге асқан салыстырма нысандарды сатуды анықтаған дұрыс. Жалпыға ортақ бұқаралық ақпарат құралдарындағы – мерзімдік басылымдар, жылжымайтын мүлікті сатып алу және сату туралы интернет-сайттар, мазмұндалған сұраныс пен ұсыныс туралы мәліметтерді пайдалануға рұқсат беріледі.

Жылжымайтын мүліктің құнын анықтауды жүргізген тұлғаның тұжырымында/ есебінде ақпараттың көзіне жан-жақты сілтеме, ұқсас нысанның негізгі сипаттамалары, ұсыну бағасы келтіріледі. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалаған кезде, жылжымайтын мүліктің құнын анықтауды жүргізетін жалпыға ортақ ақпарат көздерінен мәмілелер туралы ақпаратқа қол жеткізе алмағанда, құнын анықтаудың күніндегі ұқсас нысандарды сатып алу-сату жөніндегі нақтылы мәмілелер туралы мәліметтерді ұсыну жөнінде өтініш беруге құқылы. Бұл мәліметтер жылжымайтын мүлікпен жасалған мәмілелерді тіркеу саласындағы уәкілетті органда болады.

2) екінші кезеңде ақпаратты тексеру жүзеге асады. Бұнда қайталама нарықта мәміленің нақтылы бағасысатып алу-сатудың шартында көрсетілген бағадан өзгеше болуы мүмкін екенін атап өту қажет. Ал сұраныс пен ұсыныс туралы ақпаратты талдаған кезде ұсыныстың бағасы төмендеу бағытына қарай өзгеруі ықтимал сауда-саттықтың мүмкіндігін анықтау қажет. Сауда-саттықтағы жеңілдік нарықтың тиісті сегментінің көлеміне және белсенділігіне тәуелді. Нарықтың белсенділігі қаншалықты аз болса, сауда-саттықтағы жеңілдік те соншалықты көп болады. Бірақ көп жағдайларда ол тұрғын үй нысандары үшін 10 %-дан және коммерциялық және өнеркәсіптік жылжымайтын мүлік объектілері мен жер телімдері үшін 15 - 20 %-дан аспайды.

"Сауда-саттықтағы" жеңілдіктің мәнінің ықтимал ауқымын жылжымайтын мүлік нарығының мониторингінің негізінде анықтауға болады.

Жылжымайтын мүлік нарығының мониторингін жүргізудің барысында анықталған ең жоғары мәндер осы әдістеменің 3-Қосымшада келтірілген.

Сауда-саттықтағы жеңілдіктер жалдаудың нарығында аз кездеседі. Жалдаудың мәмілелеріне арналған сауда-саттықтағы жеңілдіктер сатып алу-сатудың мәмілелерімен салыстырғанда аздау болады. Бұл дерек жалдау нарығының кеңінен дамуымен түсіндіріледі. Бұдан өзге, ҚР-ғы жалдаудың

калыптасқан мерзімі 11 айды құрайды. Қысқа мерзімді жалгерлік шарттарын жасасудың жағдайларында жалға беруші қандай да бір жеңілдіктерді ұсынуға мүдделі бола бермейді.

Әр түрлі жылжымайтын мүлік объектілерін сатқан кездегі "сауда-саттықтағы" жеңілдіктің шамасының мәнінің аралығы (ұсыну бағаларына %) осы әдістеменің 4-Қосымшада келтірілген.

3) үшінші кезеңде бағаланатын нысан мен әрбір салыстырма ұқсас нысандардың арасындағы айырманы есепке ала отырып бағаға түзетуді енгізу жүзеге асырылады. Салыстырылатын нысанның (немесе нысандардың) бағасына бағаланатын нысанды салыстырылатын нысаннан ерекшелейтін шамада түзетулер енгізіледі. Бұл, салыстырылатын нысанды бағаланатын нысан сияқты сипаттамаларға ие болған кезде сатуға болатын бағаны анықтау үшін қолданылады. Бағаланатын нысанның құнын үлгілеу үшін салыстырылатын нысанды сатудың бағасына түзету енгізіледі. Бағаланатынға ешқашан түзету енгізілмейді.

Жылжымайтын мүлік нарығының әр түрлі сегменттері салыстырудың әртүрлі бірліктерін пайдаланады.

Жерді сатуды талдаған кезде келесі салыстырудың бірліктерін пайдаланады:
алаңның бірлігінің бағасы;
учаскенің бағасы.

Алаңның бірлігінің бағасы — ең көп таралған салыстыру бірлігі. Көлемі үлкен жер учаскесін сатқан кезде 1 га бағасын, жеке құрылыс салуға және жеке ғимараттарды салуға арналған учаскелерді сатқан кезде - 1 сотканың бағасын (0,01 га) пайдаланады, қаладағы учаскелер 1 м² немесе одан да аз алаңы бойынша салыстырылуы мүмкін.

Учаскенің бағасы көлемі және пішіні ұқсас учаскелерді талдаған кезде пайдаланылады.

Құрылысы салынған учаскелерді сатуды талдаған кезде әдетте бағалардағы келесі салыстыру бірліктері пайдаланылады:

ғимарат немесе құрылыстың 1 м²-не (сирек қолданылады, өйткені салыстыру бірлігі жеткілікті түрде анықталмаған, салыстырудың бұл бірлігі меншіктің тұтыну сапасын жеткілікті түрде ескермейді);

жалға берілетін таза (пайдалы) алаңның 1 м²-не (жедел сатылардың, дәліздердің алаңын есепке алмайды, сондықтан нысанның жеке сапасы назарға алынады);

ғимараттың 1 м², жылжымайтын мүлікті сатудың бағасынан учаскенің құнын шегеру және айырманы ғимараттың жалпы алаңына бөлу жолымен шығарылады. Осылайша, өзінің орналасуына байланысты құны әр түрлі болуы мүмкін жердің құнын есептейді;

бөлмеге ("бөлме" ұғымы нақты анықталған кезде салыстыру бірлігі ретіндегі мағынаға ие болады);

ғимараттың немесе құрылыстың 1 мЗ-не, элеваторлар, құйылмалы қоймалар, өнеркәсіптік корпусстар және т.б. сияқты нысандар үшін қолданылады;

табыс әкелетін бірлік үшін баға, көбіне ойын-сауыққа арналған құрылыстарға, мейрамханаларға, гараждарға, техникалық қызмет көрсету станцияларына лайық.

Жоғарыда келтірілген сатуларды салыстыру әдісін іске асыруда қолданылатын салыстыру бірліктерінің тізбесін бағдар ретінде қараған дұрыс. Салыстыру бірліктерін таңдау және айқындау нарықтық деректерді және белгілі бір түрдегі жылжымайтын мүлік объектілерінің негізгі сипаттамаларын зерттеу және талдау бойынша жүргізілуі керек.

33. Салыстыру бірліктерін таңдаудың өлшем шарты қаралып отырған бағаланатын жылжымайтын мүліктің ұқсас объектілерінің баламалылығы болуы тиіс. Салыстыру бірліктерін таңдағаннан кейін салыстырудың негізгі көрсеткіштерін (элементтерін) анықтау қажет, оларды пайдалана отырып салыстырудың әрбір таңдап алынған элементі бойынша қажетті түзетулерді енгізу арқылы зерттелетін жылжымайтын мүліктің объектісі құнының үлгісін жасап шығаруға болады.

Бұл орайда түзетуді енгізу не жалпы бағаға, не салыстыру бірлігінің бағасына қолданылуы мүмкін. Түзетуді енгізудің жалпы шамасы нысандардың арасындағы айырманың дәрежесіне байланысты болады, түзетулерді енгізуді 35%-дан жоғары қолдану ұқсастықтың қисынсыз пайдаланылғанын көрсетеді.

Қаржыландыру жағдайындағы түзету коэффициенттерін ескеретін толықтырмалар (жер учаскелерін мемлекет мұқтажы үшін алуға байланысты).

34. Нарықтық құнын анықтаудың күні мен учаскенің меншік иесінің ақшаны алатын күнінің арасында бірнеше ай өтетіндіктен, бұл факторды жер учаскелерін мемлекет мұқтажы үшін алуға байланысты нарықтық құнын анықтау кезінде ескеру қажет болуы мүмкін. Мысалы, инвестор төлемді жылжымайтын мүліктің құнын анықтауды жүргізген тұлға тұжырымын / есепті жасаған күнінен кейін үш айдан кешіктірмей жүргізуі керек.

35. Төлемнің мерзімін кешіктіргені үшін, құнсызданудың және ақшаны капитал ретінде пайдаланудың мүмкін болмауының шығындарын жаба алатын айыппұл ықпал шаралары:

$$I_{CF} = 3 \text{ ай} \cdot r_b, \text{ бұнда}$$

r_b – мерзімдік депозит бойынша айлық банктік мөлшерleme.

36. Осы әдістеменің 5 және 6 Қосымшаларында жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын салыстырмалы тәсілдің әдістерімен анықтау жөніндегі есептеулерді ресімдеудің және жүргізудің ұсынылған мысалдары келтірілген.

6. Табысты тәсілдің әдістері

37. Табысты тәсіл (табысты капиталға айналдырудың/дисконттаудың негізіндегі тәсіл) негізгі тәсіл ретінде табыс әкелуге қабілетті болуына байланысты сатып алынатын және сатылатын жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын анықтаған кезде қолданылады.

Табысты тәсілдің әдістерімен жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын анықтаған кезде табыстың көздері ретінде мыналар қабылданады:

1) меншікті жалға беруден түсетін жалдау ақысы. Бұл жылжымайтын мүліктің табыстылығын анықтау үшін ең көп пайдаланылатын негіз.

2) меншікті коммерциялық пайдаланудан түскен табыстың бір бөлігі. Мысалы, егер жылжымайтын мүліктің объектісі өзінің атқарымдық мақсаты бойынша ерекше бизнесті жүргізуге арналған болса (қонақ үйлер, мейрамханалар және т.б.), онда нысан оның коммерциялық әлеуеті тұрғысынан бағаланады.

38. Капиталға айналдырудың әдісі жылдық табысты табыстың тиісінше нормасына бөлу жолымен (капиталға айналдырудың коэффициенті) немесе оны табыстың сәйкесінше коэффициентіне көбейту жолымен жылдық табысты меншіктің құнына қайта есептейді. Капиталға айналдырудың әдісін пайдаланған кезде, жылжымайтын мүліктің әкелетін табысы кезеңнен кезеңге тұрақты болады деген болжам жасалады.

Капиталға айналдырудың әдісі қайтарым нормасы бойынша (дисконтталған ақша ағынның әдісі) әрбір болашақ төлемді оған сәйкес дисконттаудың нормасына дисконттау жолымен (дисконтталған ақша ағынын талдау) не есептеу үлгілерін қолдану арқылы капиталға айналдыру жолымен болашақ төлемдерді меншіктің қазіргі құнына қайта есептейді. Бұл ретте, қайтарым нормасы бойынша капиталға айналдырудың есептеу үлгілері кейбір, тұрақты түрде өзгеріп отыратын табыс ағындары үшін дисконтталған ақша ағынын талдаудың жиі кездесетін жағдайларына жатады.

39. Дисконттау әдісі шектеулі түрде қолданылады деп санаған дұрыс, өйткені бұл әдіс ұзақ мерзімге (5 жылға) болжам жасауды және зерттелетін нысанның құнын түзету енгізе отырып анықтаудың жоғары тәуекелін қажет етеді.

40. Табысты капиталға айналдырудың әдісі жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын анықтау жөніндегі табысты тәсілдің нұсқаларының бірі болып табылады. Бұл әдіс бойынша құнды есептеу келесі формула бойынша таза табысты капиталға айналдырудың мөлшерлемесіне бөлу жолымен анықталады:

$$V = I / R,$$

бұнда V – нысанның құны,

I – таза операциялық табыс,

R - капиталға айналдырудың мөлшерлемесі.

41. Ағымдағы жалгерлік табысты есептеуге арналған бастапқы деректер, сондай-ақ болжанатын шығыстарға арналған бастапқы деректер ұқсас жылжымайтын мүлік нысандарының құнын анықтаудың күніндегі жалгерлік төлемі туралы мәліметтерді ұсыну туралы өтініште сұралады. Сондай-ақ құнын анықтаудың күнінің алдындағы өткен жылдың, зерттелетін жылжымайтын мүлікке күтіміне жұмсалған нақтылы шығындар туралы мәліметтер де сұралады.

42. Болашақ табыстарға болжам жасаған кезде табыстар туралы қайта құрастырылған есеп жасалады, оның негізінде зерттелетін кезеңдердегі табысты және шығысты ақша ағындарының мөлшері болжанады.

43. Әлеуетті жалпы табыс – бұл жылжымайтын мүліктің жалға беруге арналған алаңның 100% жүктемесі кезіндегі, пайдалану шығындарын шегергенге дейінгі табысы. Бұл есептің бірінші бабы, ол жыл сайынғы негізде есептеледі.

44. Басқа да табыстар – бұл жылжымайтын мүліктің жалгерлік төлемнен тыс қызмет атқаруынан, қосымша қызметтерді – кір жуатын орынды, ойын автоматтарын, автомобиль тұрағын және т.б. пайдаланғаны үшін алынатын табыстар; иесінің кәсіпкерлік қызметінің (бизнесінің) нәтижелерін басқа да табыстарға қосуға болмайды.

45. Нақты жалпы табыс – бұл нысанның толық қамтылмауынан және теріс ниетті жалға алушылардың жалгерлік төлемді төлемеуінің салдарынан болған шығындар кіретін, жалгерлік төлемнің шығындарына азайтылған әлеуетті жалпы табыс.

Одан кейін нақты жалпы табыстан тұрақты шығыстар, ауыспалы шығыстар, орнын басудың шығыстары кіретін операциялық шығыстарды шегереді.

46. Операциялық шығыстар – бұл нақты жалпы табысты алумен тікелей байланысты жылжымайтын мүліктің күтіміне жұмсалатын мерзімді жыл сайынғы шығыстар.

Тұрақты операциялық шығыстар алаңның толық жүктелмеуінің коэффициентіне тәуелді емес және шын мәнінде тұрақты болып табылатын, мүлікке салынатын салықты, сақтандыру аударымдарын, ауыспалы шығыстардың кейбір элементтерін қамтиды.

47. Ауыспалы операциялық шығыстар – бұл мерзімді жыл сайынғы шығыстар, олардың көлемі алаңдардың жүктелуіне тәуелді болады.

Әдеттегі ауыспалы шығыстар:

коммуналдық;

ағымдағы жөндеу жұмыстарына;

қызмет көрсетуші қызметкерлердің жалақысы;
жалақыға салынатын салықтар;
өрт күзетіне және қауіпсіздікті қамтамасыз етуге;
жарнамаға және жалгерлік шарттарын жасасуға;
кеңес беру және заңгерлік қызмет көрсетуге;
басқаруға.

48. Табысты тәсілдің әдістерін пайдаланудың екінші кезеңі капиталға айналдырудың әдісіне арналған капиталға айналдырудың мөлшерлемелерін анықтау болып табылады.

Капиталға айналдырудың мөлшерлемесі кәіпорының активтеріне жұмсалатын инвестицияның деңгейін немесе инвестордың қалыптасқан мүмкіндіктерді еепке ала отырып бара алатын тәуекелінің деңгейін анықтау үшін пайдаланылады. Капиталға айналдырудың мөлшерлемесі R дисконттің мөлшерлемесінен ақша ағынының болжалды өсім қарқынын g шегеру жолымен анықталады: $R_k = R - g$. Табыстарды капиталға айналдырудың әдісі кәсіпорын ұзақ уақыт бойы шамамен бірдей пайданың мөлшерін алып отырады (немесе оның өсу қарқыны тұрақты болады) деп болжанған жағдайға барынша сай келеді, яғни $g = 0$. Бұл жағдайда, дисконттаудың мөлшерлемесі капиталға айналдырудың мөлшерлемесіне тең болады:

49. Бұл жағдайда, дисконттаудың мөлшерлемесі шоғырландырылма үлгінің негізінде есептеледі:

$R = R_F + R_m + R_l$, бұнда

R_F – тәуекелсіз мөлшерлеме ҚР Ұлттық Банкі белгілеген қайта қаржыландыру мөлшерлемесі негізінде қабылданған;

R_m – жүйелі және жүйесіз тәуекелдің орташа сараланған көрсеткіші;

R_l – өтімділікке түзету (нарықтық құны бойынша сату үшін қажетті экспозицияның айлар санның 0,5% шығару ретінде анықталады).

Осы әдістеменің 7-Қосымшасында капиталға айналдырудың коэффициентін анықтау жөніндегі есептеулерді ресімдеудің және орындаудың ұсынылған мысалы келтірілген.

Осы әдістеменің 8-Қосымшасында жылжымайтын мүліктің объектілерін табысты тәсілдің әдісімен анықтау жөніндегі есептеулерді ресімдеудің және орындаудың ұсынылған мысалы келтірілген.

7. Жылжымайтын мүліктің құнын анықтаудың нәтижелерін келісу

50. Нәтижелердің дәлдігін арттыру үшін, жылжымайтын мүліктің құнын, соның ішінде мемлекет мұқтажы үшін алу мақсатында анықтау бірнеше әдістерді пайдалану арқылы жүргізілуі мүмкін. Бұл ретте, алынған нәтижелер өзара

келісіледі. Нәтижелерді келісу баспалдақтарды талдаудың әдісімен (бұдан әрі – БТӨ) жүргізіледі.

51. Жылжымайтын мүліктің құнын анықтаудың барысында алынған құнның есептік шамасының әрқайсысы үшін салыстырмалы өлшемдердің есебі кезінде жылжымайтын мүліктің құнын анықтауды жүргізетін тұлға өзінің пікіріне сүйенеді, бұл орайда оған өзі құнның келісілген шамасын анықтаған кезде есепке алған, пайдаланылған әдістерді, сондай-ақ әр түрлі әдістермен ұйғарылған өлшемдерді негіздеу және дәлелдеу қажет.

52. БТӨ-ні қолданудың бірінші кезеңі баспалдық немесе желі түріндегі құнның есебінің проблемасын құрылымдау болып табылады. Ең қарапайым түрінде баспалдық төбесінен бастап (мақсаттары – нарықтық құнды анықтау), аралық деңгейлер арқылы (салыстырудың өлшемдері) ең төменгі деңгейіне қарай құрылады, ол жалпы жағдайда баламалы таңдаулардың (әр түрлі тәсілдермен алынған нәтижелердің) жинағы болып табылады.

Проблеманы баспалдақты тәсілмен бергеннен кейін өлшемдердің басымдықтары белгіленіп және өлшемдер бойынша баламалы таңдаудың әрқайсысы бағаланады. Тапсырманың элементтері олардың өздеріне ортақ сипаттамаға әсер етуінің қатынасы бойынша жұппен салыстырылады. Жұпты салыстырулардың жүйесі кері-симметриялық матрица түріндегі нәтижеге әкеледі.

Қарқындылық шкаласы:

- 1 - тең маңыздылығы;
- 3 – біреуінің басқасынан қалыпты артықшылығы;
- 5 - біреуінің басқасынан елеулі артықшылығы;
- 7 - біреуінің басқасынан айтарлықтай артықшылығы;
- 9 - біреуінің басқасынан аса артық болуы;
- 2, 4, 6, 8 - сәйкесінше аралық мәндер.

53. Егер бір i факторын басқа j факторымен салыстырған кезде $a(i, j) = b$ алынса, онда екінші факторды біріншісімен салыстырған кезде $a(j, i) = 1/b$ аламыз.

a және b элементтерін салыстыру келесі өлшемдер бойынша жүргізіледі:

- 1) элементтердің қайсысы маңыздырақ немесе артық ықпалға ие;
- 2) элементтердің қайсысы неғұрлым ықтимал.

54. Өлшемдік коэффициенттердің шамасын есептеу үшін үш кері симметриялық матрица құрылады:

1) басымдылықтардың арақатынасының матрицасы, онда бағалаудың тапсырмасына қолданылған тәсілдердің сәйкестігі пайдаланатын ақпараттың

сенімділігімен салыстырылады. Бұл салыстырудың нәтижесінде бағалаудың нақты міндеті үшін тәсілдердің сәйкестігінің және ақпараттың сенімділігінің оңтайлы арақатынасы анықталады;

2) бағалаудың мақсатының сәйкестік дәрежесінің матрицасы қолданылған тәсілдердің қайсысы бағалаудың нақты мақсатына барынша сәйкес келетінін көрсетеді;

3) пайдаланылған ақпараттың сенімділігінің матрицасы тәсілдердің қайсысында неғұрлым сенімді және сенуге тұрарлық ақпараттың қолданылғанын анықтайды.

Матрицаны құрған кезде жолдың матрицаның бағанасынан артықшылығының шамасы анықталады.

55. Нысанның негізделген нарықты құны жүргізілген есептеулердің барысында алынған нәтижелерді өлшеу жолымен алынады. Бұл орайда түрлендірме коэффициенті (әр әдістеме бойынша есептеудің нәтижелерінің салыстырмалы ауытқуы) 20%-дан аспауы керек. Егер түрлендірме коэффициенті 20%-дан асатын болса неғұрлым дәл ақпаратты пайдалана отырып қайтала бағалауды жүргізу не орташа өлшенген нәтижеден барынша ауытқуды беретін әдісті пайдаланудың мүмкін еместігін негіздеу қажет.

Осы әдістеменің 9-Қосымшасында баспалдақты матрицаны құрудың ұсынылған мысалы келтірілген.

8. Жылжымайтын мүліктің құнын анықтаудың нәтижелерін ресімдеу

56. Мемлекет мұқтажы үшін алынатын жылжымайтын мүліктің объектілерінің құнын анықтаудың соңғы кезеңі – бұл қорытындыларды қалыптастыру және оның нәтижелерін ресімдеу.

Мемлекет мұқтажы үшін алынатын жылжымайтын мүліктің объектілерінің құнын анықтаудың нәтижелерін ресімдеудің тәртібі және құрылымы Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген.

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін,
алып қоюға байланысты мемлекет
мұқтажы
үшін иеліктен шығарылатын жер
учаскесін
немесе өзге де жылжымайтын мүліктің
құнын
бағалау" бағалау стандартына
1-қосымша

**Құрылыстардың құрылымдық элементтерін қолдана отырып
олардың үлес салмағының және табиғи тозуының шамасын есептеу**

--	--	--	--	--	--	--	--

A	Негізгі құрылыс	м3	56											
A1	Қосымша құрылыстар	м3	80											
a	Ауыз үй	м2	10,5											
Г1	Қол сорғысы	М	6											
Г2	Сарай	м3	8											
Г3	Қалқа	м2	10,1											
														ЖИЫНЫ:

K1, K2, K3 – Ірілендірілген көрсеткіштердің жинағына сай түзету коэффициенттері

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін, алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандартына 3-қосымша

Жылжымайтын мүлік нарығын мониторингілеу кезінде анықталған саудаға жеңілдіктердің барынша мәні (%)

Нарық сегменті	Сатып алу-сату	Жалға беру
Тұрғын жылжымайтын мүлік	10	10
Коммерциялық жылжымайтын мүлік	15	30
Өнеркәсіптік және қоймалық жылжымайтын мүлік	20	30
Жер учаскелері	15	—

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін, алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандартына 4-қосымша

Әртүрлі жылжымайтын мүлік объектілерін сату кезінде саудаға жеңілдіктердің шамасы мәнінің ара-қашықтығы (ұсыныс бағасына %)

Тұрғын жылжымайтын мүлік		Сауда жылжымайтын мүлік		Кеңселік жылжымайтын мүлік		Өндірістік және қоймалық жылжымайтын мүлік		Жер учаскелері	
сату	жалдау	сату	жалдау	сату	жалдау	сату	жалдау	сату	жалдау

5-10%	5-10%	5-15%	5-10%	5-15%	5-10%	5-15%	5-10%	5 - 10%	-
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---------	---

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін,
алып қоюға байланысты мемлекет
мұқтажы
үшін иеліктен шығарылатын жер
учаскесін
немесе өзге де жылжымайтын мүліктің
құнын
бағалау" бағалау стандартына
5-қосымша

**Жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын
салыстырмалы тәсіл әдісімен есептеу мысалы (жиынтық түзетулер)**

	Зерттелетін нысан	Түзетуің №	№ 1 аналог	№ 2 аналог	№ 3 аналог
Ұсыну бағасы			30000	33000	35000
Зерттелетін нысанның алаңы (немесе көлемі және т.б.)	42		44	48	45
Түзету		1	-10%	-10%	-10%
Түзету		2	5%	5%	5%
Түзету		3	-3%	-8%	-3%
Түзету		4	2%	2%	5%
Түзету		5	4%	4%	4%
Түзету		6	-9%	-9%	5%
Түзету		7	2%	-3%	3%
		n – шы №			
Қорытынды түзету			-9%	-19%	9%
Түзету енгізілген құны			620,5	556,9	847,8
Құнының орташа мәні			675,0		
Ықтимал құны, теңге	28 351,5				

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін,
алып қоюға байланысты мемлекет
мұқтажы
үшін иеліктен шығарылатын жер
учаскесін
немесе өзге де жылжымайтын мүліктің
құнын
бағалау" бағалау стандартына
6-қосымша

**Жылжымайтын мүліктің объектілерінің құнын салыстырмалы тәсіл
әдісімен есептеу мысалы (сатылы түзетулер)**

		Түзету №	№ 1 Аналог	№ 2 Аналог	№ 3 Аналог

			30000	33000	35000
Зерттелетін нысанның алаңы (немесе көлемі және т.б.)	42		44	48	45
Түзету		1	-10%	-10%	-10%
			27000	29700	31500
Түзету		2	5%	5%	5%
			28350	31185	33075
Түзету		3	-3%	-8%	-3%
			27500	28690	32083
Түзету		4	2%	2%	5%
			28049	29264	33687
Түзету		5	4%	4%	4%
			29171	30435	35034
Түзету		6	-9%	-9%	5%
			26546	27695	36786
Түзету		7	2%	-3%	3%
		n – шы №			
Түзету енгізілген құны			615	560	842
Құнының орташа мәні			672		
Ықтимал құны, теңге	2 8 239,0				

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін,
алып қоюға байланысты мемлекет
мұқтажы
үшін иеліктен шығарылатын жер
учаскесін
немесе өзге де жылжымайтын мүліктің
құнын
бағалау" бағалау стандартына
7-қосымша

Капиталға айналдыру коэффициентін есептеу мысалы

R (капиталға айналдырудың коэффициенті)	0,1420
Rf (тәуекелсіз мөлшерлеме)	
Rm - жүйелі және жүйесіз тәуекелдің орташа сараланған көрсеткіші	14,200
R1 – өтімділігіне түзету енгізу	

Атауы	Тәуекелдің факторларының мәні									
	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30
I. Жүйелі тәуекелдің факторлары										
1. Құнсыздандудың деңгейі (сатып алу қабілетінің азаюының тәуекелі)					1					
2. Мемлекеттің кәсіпорынның баға саясатына тигізетін әсері							1			
3. Мемлекеттің саясатының өзгеруі					1					

II. Жүйесіз тәуекелдің факторлары										
1. Табыстардың тұрақтылығы			1							
2. Негізгі қызмет түрі бойынша пайдалылығы			1							
3. Мерзімі өткен берешектің болуы			1							
4. Клиентураны әртараптандыру					1					
5. Аумақ бойынша әртараптандыру				1						
6. Тиімсіз менеджмент		1								
7. Қаржылық тексерулер				1						
8. Өндірістің тұрақсыз сипаты (кезеңділігі, маусымдылығы)			1							
9. Негізі құрал-жабдықтың белсенді бөлігін жаңарту		1								
10. Саладағы бәсекелестік						1				
11. Нарыққа енудегі кедергілер				1						
12. Айналым қаражатына деген қажеттілік			1							
	0	0	2	5	5	1	2	0	0	0
Тәуекел факторларының мәнінің жиынтығы	0	0	18	60	75	18	42	0	0	0
Барлық жиыны										213
Тәуекел факторларының саны										15
Орташа сараланған мәні										14,200

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін, алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандартына 8-қосымша

Жылжымайтын мүліктің объектілерінің құнын табысты тәсіл шеңберінде капиталға айналдырудың әдісімен есептеу мысалы

Атауы	Мәні
Жалдаудың мөлшерлемесі	1 500
Жалпы алаңы	86,2
Толуы	0,90
Айлардың саны	12
Жылдық табыс, теңге	1 396 440
ҚҚС мөлшерлемесі, %	12
Табыс ҚҚС-сыз, теңге	1 246 821
Жер салығы, теңге	2 000
Мүлік салығы, теңге	12 000
Коммуналдық шығындар, теңге	0
Пайда, теңге	1 232 821
Пайдаға салынатын салықтың мөлшерлемесі, %	3

Пайдаға салынатын салық, теңге	36 985
Таза пайда, теңге	1 195 837
Капиталға айналдырудың коэффициенті, теңге	0,25000
Нысанның құны, теңге	4 783 347

Пайдаға салынатын салықтың мөлшерлемесі нысанның меншік иесіне байланысты анықталады (ЖК немесе заңды тұлға)

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін, алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандартына 9-қосымша

Мүліктің құнын әр түрлі тәсілдермен анықтау нәтижелерін келісу үшін баспалдақтардың матрицасын құру мысалы

"Нәтижелерді өлшемдері бойынша бағалау" тәсілдер әр өлшемі бойынша салыстырылады, салыстырмалы табыстымен, шығыстыны табыстымен, шығыстық салыстырмалымен. Егер әдіс салыстырылатыннан асатын болса, онда мәнді 1-ден артық немесе тең, егер керісінше болса, онда мәнді 1-ден кем деп белгіленеді.						Тек боялған ұяшықтар ғана мына белгілермен толтырылады (диагональ бірлікпен ескерілмейді)
						= 1
						= 2
НӘТИЖЕЛЕРДІ ӨЛШЕМДЕРІ БОЙЫНША БАҒАЛАУ						= 3
Ө 1 – нарықтың жағдаятын ескере алу қабілеті						= 4
Бағалаудың тәсілі	табысты	салыстырмалы	шығысты	Балдардың сомасы	Өлшемнің салмағы	= 5
табысты	1,00	0,20	0,33	1,53	0,08	= 6
салыстырмалы	5,00	1,00	7,00	13,00	0,70	= 7
шығысты	3,00	0,14	1,00	4,14	0,22	= 8
				18,68	1,00	= 9
						= 1

КР 2 - ақпараттың шынайылығы және толықтығы						/
						2
Бағалаудың тәсілі	табысты	салыстырмалы	шығысты	Балдардың сомасы	Өлшемнің салмағы	= 1 / 3
табысты	1,00	0,33	0,14	1,48	0,08	= 1 / 4
салыстырмалы	3,00	1,00	5,00	9,00	0,48	= 1 / 5
шығысты	7,00	0,20	1,00	8,20	0,44	= 1 / 6
				18,68	1,00	= 1 / 7
Ө 3 – сатып алушының және сатушының шынайы ниетін көрсете алу қабілеті						= 1 / 8
Бағалаудың тәсілі	табысты	салыстырмалы	шығысты	Балдардың сомасы	Өлшемнің салмағы	= 1 / 9
табысты	1,00	6,00	4,00	11,00	0,59	
салыстырмалы	0,17	1,00	0,20	1,37	0,07	
шығысты	0,25	5,00	1,00	6,25	0,34	
				18,62	1,00	
Ө 4 – бағалау әдісінің ерекшелігін ескере алу қабілеті						
Бағалаудың тәсілі	табысты	салыстырмалы	шығысты	Балдардың сомасы	Өлшемнің салмағы	
табысты	1,00	5,00	1,00	7,00	0,55	
салыстырмалы	0,20	1,00	0,50	1,70	0,13	
шығысты	1,00	2,00	1,00	4,00	0,31	
				12,70	1,00	
"Өлшемдерді келісудің матрицасы" бөлімінде Ө 2-ні Ө 1-мен, Ө 3-ті Ө 1-мен, Ө 4-ті Ө 1-мен, Ө 3-ті Ө 2-мен, Ө 4-ті Ө 2-мен, Ө 4-ті Ө 3-пен салыстырамыз. Егер өлшемдер салыстырылатыннан асатын болса, онда мәнді 1-ден артық немесе тең, егер керісінше болса, онда мәнді 1-ден кем деп белгіленеді.						
ӨЛШЕМДЕРДІ КЕЛІСУ МАТРИЦАСЫ						
	Ө 1	Ө 2	Ө 3	Ө 4	Балдардың сомасы	Өлшемнің салмағы
Ө 1	1,00	0,25	0,20	0,14	1,59	0,04

Ө 2	4,00	1,00	0,17	0,13	5,29	0,12	
Ө 3	5,00	6,00	1,00	0,11	12,11	0,28	
Ө 4	7,00	8,00	9,00	1,00	25,00	0,57	
					44,00	1,00	
НӘТИЖЕЛЕРДІ КЕЛІСУ МАТРИЦАСЫ							
	Өлшем 1	Өлшем 2	Өлшем 3	Өлшем 4	Балдардың сомасы	Әдістің қорытынды үлес салмағы	
табысты	0,003	0,010	0,163	0,313	0,49	0,49	
салыстырмалы	0,025	0,058	0,020	0,076	0,18	0,18	
шығысты	0,008	0,053	0,092	0,179	0,33	0,33	
					1,00		
Бағалаудың тәсілі	Әдістің қорытынды үлес салмағы	Құнның шамасы	Құнның шамасы үлес салмағын есепке ала отырып				
табысты	0,49	300 000	146 501				
салыстырмалы	0,18	250 000	44 859				
шығысты	0,33	350 000	116 281				
			307 640				