

Мемлекеттік мұқтаж үшін алынатын жылжымайтын мүлікті бағалау әдістемесін бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2007 жылғы 7 желтоқсандағы N 329 Бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2007 жылғы 14 желтоқсандағы Нормативтік құқықтық кесімдерді мемлекеттік тіркеудің тізіліміне N 5041 болып енгізілді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2012 жылғы 16 сәуірдегі № 157 бұйрығымен

Ескерту. Бұйрықтың күші жойылды - ҚР Әділет министрінің 2012.04.16 № 157 (қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен (орыс тілінде А12D0002943, мемлекеттік тілдегі мәтіні берілмеген).

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 20 сәуірдегі N 319 қаулысымен бекітілген Мемлекет басшысының 2005-2007 жылдардағы Қазақстан халқына жыл сайынғы жолдауларын іске асыру жөніндегі негізгі бағыттардың (іс-шаралардың) жалпыұлттық жоспарын және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007-2009 жылдарға арналған бағдарламасын орындау жөніндегі іс-шаралар жоспарының 51-тармағына сәйкес, **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған Мемлекеттік мұқтаж үшін алынатын жылжымайтын мүлікті бағалау әдістемесі бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен осы бұйрықтың мемлекеттік тіркеуге ұсынылуын қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет вице-министрі М.Б. Бекетаевқа жүктелсін.

4. Осы бұйрық ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Министр

К е л і с і л г е н
Қазақстан Республикасының
Индустрия және сауда министрі
2007 жылғы 7 желтоқсан

К е л і с і л г е н
Қазақстан Республикасының
Жер ресурстарын басқару агенттігі
төрағасының міндетін атқарушы
2007 жылғы 7 желтоқсан

қажеттілігін белгілі уақыт ішінде қанағаттандыру қабілеті);
сұранымдар мен ұсыныстар (рыноқтағы сұранымдар мен ұсыныстардан және сатушылар мен сатып алушылардың бәсекелестігінің сипатына тәуелділік);
алмастыру (эквивалентті пайдалылық объектісін сатып алуға барынша ықтимал шығыстардан артуының мүмкін еместігі);
күтілетін (кәсіпкерлік қызмет үшін жер учаскесіне тартылатын өндірістің өзге факторларының кірістерін есепке алмағанда оны анағұрлым тиімді пайдаланған кездегі белгілі бір уақыт ішінде жер учаскесінен күтілетін шамасына, мерзімі мен ықтимал алынатын кірісіне тәуелділігі);
өзгеру (уақыт бойынша өзгеру, және нақты бір күнге белгілеу);
оның мақсатты пайдалануының өзгеруіне, рұқсатпен пайдалануына, жер учаскесіне өзге тұлғалардың құқықтарына, жер учаскесіне мүліктік құқықтарының бөлінуіне тәуелділігі;
сыртқы ықпал ету (оның орналасқан жеріне және сыртқы факторлардың ықпалына тәуелділігі).

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

"Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" 2000 жылғы 30 қарашадағы Қазақстан Республикасының Заңы;

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2002 жылғы 21 қарашадағы N 172 және Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2002 жылғы 2 желтоқсандағы N 598 бірлескен бұйрықтарымен бекітілген Бағалау қызметі субъектілерінің бағалау туралы есептің мазмұны мен нысанына қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережелер (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде N 2068 тіркелген);

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2002 жылғы 23 қарашадағы N 179 бұйрығымен бекітілген Бағалау қызметі субъектілерінің бағалау қағидаттарымен пайдаланылатын бағалау жөніндегі жұмысты орындаудың сапасына қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережелер (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде N 2071 тіркелген);

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2002 жылғы 21 қарашадағы N 173, Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2002 жылғы 2 желтоқсандағы N 600, Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда министрінің 2002 жылғы 26 қарашадағы N 96 және Қазақстан Республикасы Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігінің 2002 жылғы 23 қарашадағы N 90 бірлескен бұйрықтарымен бекітілген Бағалау қызметі субъектілерінің жылжымайтын мүлікті (мүліктік кешен ретіндегі кәсіпорындарды қоспағанда) бағалау әдістемелеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережелер (

Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде N 2069 тіркелген)

6. Бағалаушылар бағалауды жүргізген кезде Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес стандарттарды пайдаланады.

7. Жылжымайтын мүліктің құнын белгілеу жөніндегі жұмысты жүргізген күні бағалау объектісін соңғы рет көрген күнге сәйкес келуі тиіс.

8. Бағалаудың нәтижелері бағалау туралы жазбаша есеп түрінде ресімделеді. Бағалау туралы есеп оның құрамын бағалаушы осы Әдістеме мен басқа да Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінде көзделген талаптарды ескере отырып айқындайтын қосымшаны қамтиды.

9. Осы Әдістемеді ғимараттар, құрылыстар, ғимарат-үйлер немесе оларды орналастыруға арналған және мемлекеттік мұқтаж үшін сатып алынатын жер учаскелерінің нарықтық құнын бағалауға қолданылатын әдістемелер тізбеленген.

10. Бағалаушы бағалауға шығыс, салыстырмалы және кіріс тәсілдерін пайдаланады (немесе пайдаланудан бас тартуын негіздейді). Бағалаушы нарықтық ақпараттың сол немесе өзге де әдістемелерді пайдалануға қол жеткізудің ауқымын және дұрыстығын ескере отырып, бағалауға арналған әдістердің бірінің шеңберінде нақты бір бағалау әдістемесін дербес белгілейді.

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

Әдістемелер алмастыру қағидатына негізделген: ақылды сатып алушы бағаланатын сомаға рыноктан 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 әдісі нақты бір рыноктағы объектінің барынша нақты нарықтық құнын алуға мүмкіндік береді.

Кіріс әдістемесі 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. Әдістеме күту қағидатына негізделген, яғни ақылды сатып алушы (инвестор) болашақта кіріс немесе пайда күте отырып жер учаскесін сатып алады. Кіріс әдістемесін 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 әдістемесі жер жақсартуларының құнын белгілеу үшін қолданылады және жерді бағалау үшін дербес маңызы жоқ. Жер учаскесін сатып алуға және оны жақсартуға кеткен шығыстар нақты рынокта мақсаты мен сапасы бойынша ұқсас жақсартылған жер учаскесінің бағасынан аспайтын алғышарттарға негізделген. Егер өндіру құнының немесе жерді жақсартуларды алмастырудың және жылжымайтын мүлік рыногындағы сұранымдар мен ұсыныстардың қатынасты тепе-тең жағдайда тозудың шамасын нақты бағалау мүмкін болғанда, шығыс әдістемесі объективті нәтижелерге әкеледі.

§1. Салыстырмалы талдау әдістемесі

11. Салыстырмалы талдау әдісін қолданған кезде жуық арадағы сатылымның нақты бағасы немесе осыған ұқсас объектіге сұранымдар мен ұсыныстар туралы ақпаратты зерттеу арқылы белгіленген бағаларды салыстыру арқылы меншік құны айқындалады.

12. Әдістеме іс-қимылдардың мынадай кезектілігін болжайды:

сату бағасы шынайылығы жағынан жоғары деңгейдегі белгілі кемінде үш салыстырмалы объектілерді таңдайды;

төменде келтірілген формулалар мен коэффициенттер бойынша бағаланатын объектіден осы ұқсастықтың әрбір факторы бойынша индекстер есептеледі:

1) ақпараттың дұрыс көзі индексі:

сату-сатып алу шарты, ипотека және басқа құжаттар;
ұсыну бағасы туралы газеттегі хабарлама;

2) сатылған күннің индексі. Ұқсас объектілер бағаланатын объектіден бұрын сатылғандықтан, осы уақыт ішінде бағалар өзгерген болуы мүмкін, сондықтан бұл фактор ескерілуі керек. Ол үшін жерге бағалардың индексациясы туралы ай сайынғы деректердің негізінде тренд есептеледі;

3) қаржыландыру шарттарының индексі. Меншік иесі бағаланған күн мен учаскенің ақшаны алған күнінің арасында бірнеше ай өтетіндіктен, осы фактор да ескерілуі керек. Инвестор бағаланған күннен кейін үш айдан кешіктірмей төлем жасауы тиіс деп белгілейік. Шартта төлемді кешіктіргені үшін инфляциядан жоғалтқан шығынын және ақшаны капитал ретінде пайдаланудың мүмкін еместігін жабатын айыппұл санкциясын көрсету керек:

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

r_b - шұғыл депозит бойынша айлық банкілік ставка;

4) жер учаскесінің орналасқан жерінің индексі. Орналасқан жерінің индексі қаланың орталығынан қашықта жатуына байланысты және осы учаскенің аймақтану коэффициентінің бөлінуінен ұқсастың аймақтану коэффициентіне жеке ретінде немесе бағаланатын учаске тұрған шағын аудандағы жүздігінің

орташа құнының ұқсастың шағын аудандағы жүздік құнына қатынасы ретінде есептеледі:

$$I_z = \frac{K_z^e}{K_z^a} = \frac{C_z^e}{C_z^a} \quad (1)$$

5) аумақты абаттандыру индексі бағаланатын аудандағы абаттандыру коэффициентінің (K_{AT}^e) ұқсас абаттандыру коэффициентіне (K_{AT}^a) қатынасы ретінде есептеледі:

$$I_{AT} = \frac{K_{AT}^e}{K_{AT}^a} \quad (2)$$

Абаттандыру коэффициентінің шамасы шағын аудандардағы әртүрлі абаттандыру деңгейіндегі сатулардың құны туралы дерекқорларға талдау жасау арқылы математикалық статистика әдісімен белгіленеді. Жер учаскелерін сату бағалары туралы нарықтық ақпарат болмаған кезде ұсынылатын коэффициенттер егер:

аудан инженерлік желілермен және орталық жылумен қамтамасыз етілген болса - $K_1 = 1,21$

аудан ауыз сумен және орталық жылумен қамтамасыз етілген болса - $K_2 = 1,15$

аудан колонкадан ғана ауыз сумен қамтамасыз етілген болса - $K_3 = 1,05$

аудан инженерлік желілермен қамтамасыз етілмеген болса - $K_2 = 1,0$;

б) жер учаскесін пайдалану тиімділігі индексі бағаланатын аудандағы мақсатты пайдалану коэффициентінің ұқсастың мақсатты пайдалану коэффициентіне қатынасы ретінде есептеледі:

$$I_{EU} = \frac{K_{SC}^e}{K_{SC}^a} \quad (3)$$

Тиімді пайдалану коэффициентінің шамасы аудандардағы әртүрлі нысаналы мақсаттарының деңгейіндегі сатулардың құны туралы дерекқорларға талдау

жасау арқылы математикалық статистика әдісімен белгіленеді. Жер учаскелерін сатудың бағалары туралы дұрыс нарықтық ақпарат болмаған кезде коэффициенттер осы Әдістемеге қосымшаға сәйкес кесте бойынша қабылданады;

7) сату шартының индексі. Мәміледегі тараптардың ерекше дәлелдері көптеген жағдайларда төленетін бағаларға ықпал етуі мүмкін және кейбір мәмілелерді нарықтық емес етуі де мүмкін. Мысалыға сатудың ерекше жағдайларына сатып алушының төлеген жоғары бағасы жатады, өйткені жер учаскесі тобының құны немесе қосылған кездегі құны басым болады; төленетін баға әлдеқайда төмен болады, өйткені сатушы сатуды тезірек аяқтағысы келеді; мәмілеге тартылған тараптардың арасындағы қаржылық, іскерлік немесе отбасылық байланыстар; салыққа қатысты ерекше пайымдаулар; (ашық) рыноктағы мүлікті экспозициялау мерзімінің жеткіліксіздігі; созылған сот ауыртпалығының перспективасы. Нақты бір жағдайларға байланысты индекс шамасын осы көрсеткіштің шамасын міндетті түрде негіздей отырып 0,7-нен 1,3-ке дейінгі шектерде қолдану ұсынылады.

Бағалауға тән объектіге қосымша фактілер болған жағдайда басқа индекстердің қолдануы мүмкін.

Ұқсасының бір жүздігінің келтірілген құны индексациялау арқылы табылады:

$$V_n = C_1^n \cdot I_{RS}^n \cdot I_{DS}^n \cdot I_{CF}^n \cdot I_Z^n \cdot I_{AT}^n \cdot I_{EU}^n \cdot I_{CS}^n \quad (4)$$

мұнда: C_1^n - n - ұқсасының бір жүздігінің құны.

Бағаланатын жер учаскесінің бір жүздігінің құнын V_n барлық үш ұқсасының орташа арифметикалық келтірілген құны ретінде табамыз.

Есептердің нақты екендігін тексеру ұқсасының алынған үш келтірілген құнының мөлшерінің коэффициентін табу жолымен жүргізіледі:

$$C V = \frac{b}{V_n} \quad (5)$$

мұнда: b - стандартты ауытқу;

Егер нұсқау коэффициенті 33%-дан артық болса, демек ұқсастары сапасыз дайындалған.

Бағаланатын учаскенің құнын (V) формула бойынша табамыз:

$$V = S \cdot V_n \quad (6)$$

мұнда: S - бағаланатын учаскенің ауданы.

\$2. Тарату әдістемесі

13. Тарату (аллокация) - бұл қиғаш салыстыру, бұл ретте жер құны мен ондағы жақсарулардың арасындағы қатынастар немесе мүліктің құрамды бөліктерінің арасындағы қандай да бір басқа қатынастар әзірленеді. Нәтижесі салыстыру мақсатында жер мен ондағы жақсартулар арасындағы ортақ нарықтық бағаны тарату үшін жасалған шара болып табылады.

14. Әдістемені қолданудың шарттары құрылыс салынған жер учаскелерімен жасалатын мәмілелердің, бағаланатын ұқсас учаскенің бағалары туралы ақпараттың болуы, сондай-ақ құрылыс салынған жер учаскесінің нарықтық құнындағы жердің барынша шама үлесі туралы ақпараттың болуы болып табылады.

15. Әдістеме іс-қимылдардың мынадай кезектілігін болжайды:

бағаланатын жер учаскесін ұқсас учаскемен салыстыру элементтерін а й қ ы н д а у ;

әрбір ұқсас учаскенің бағаланатын учаскеден ерекшелік сипаттамаларын және деңгейлерін салыстыратын әрбір элементтері бойынша айқындау;

олардың әрқайсысының бағаланатын жер учаскесінен ерекшеліктерінің сипаттары мен деңгейіне сәйкес келетін ұқсас жер учаскелерінің бағасына түзетулер енгізуді салыстыру элементтерінің әрбірі бойынша айқындау;

олардың ерекшеліктерін бағаланатын жер учаскесінен жоятын әрбір ұқсас жер учаскесінің салыстыратын әрбір элементтері бойынша түзету;

бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құны түзетілгеннен кейін алынған орташа медиандық немесе модалдық мәнін айқындау арқылы есептеу;

бағаланатынға ұқсас құрылыс салынған жер учаскелерінің нарықтық құнындағы жер үлесінің барынша шама мәнін айқындау;

жердің нарықтық құнын бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнындағы ү л е с і р е т і н д е е с е п т е у .

Жер учаскесінің құны мына формула бойынша айқындалады (7):

$$V_L = V_o \cdot K_{SL} \cdot K_Z \text{ немесе } V_L = \frac{V_B \cdot K_{SL} \cdot K_Z}{1 - K_{SL}} \quad (7)$$

мұнда: V_B - бағаланатын ЖУ орналасқан ғимараттың (мүліктік кешеннің) қ ұ н ы ;

K_{SL} - жылжымайтын мүліктің бірыңғай объекті құнындағы жер учаскесі құнының үлестік коэффициенті осы Әдістеменің қосымшасына сәйкес кесте б о й ы н ш а а й қ ы н д а л а д ы ;

K_z - осы әдістеменің формуласы бойынша (1) белгіленетін аймақтандыру коэффициенті ;

V_0 - жылжымайтын мүліктің жалпы құны.

§3. Алу әдістемесі

16. Алу (экстракция) - бұл қиғаш салыстыру әдісі. Ол амортизацияны есептен шығарып шығыстарды талдауды қолдану және басқа қатынастарда салыстырылатын мүлік объектілерінің толық бағасынан нәтижелерін алып тастау арқылы жақсартулардың есептік құнын береді. Алынған қалдық жердің мүмкін құнының көрсеткіші болып табылады.

17. Әдістеме үй салынған жер учаскелерін бағалау үшін қолданылады.

18. Әдістемені қолдану шарты:

жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісіне ұқсас, өзіне бағаланатын жер учаскесін қамтитын жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектілерімен жасалатын мәмілелердің бағалары туралы ақпараттың болуы. Мәмілелердің бағалары туралы ақпараты болмаған жағдайларда ұсыныстар (сұранымдар) бағаларын пайдалануға болады ;

жер учаскесінің жақсаруларының оның барынша тиімді пайдалануына сәйкестігі.

19. Әдістеме іс-қимылдардың мынадай кезектілігін болжайды: өзіне бағаланатын жер учаскесін, ұқсас-объектілерді қамтитын жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісін салыстыруды жүзеге асыратын элементтерді айқындайды ;

өзіне бағаланатын жер учаскесін қамтитын жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісінің әрбір ұқсасының сипаттары мен ерекшеліктерінің деңгейін салыстыратын элементтерінің әрқайсысы бойынша айқындау ;

өзіне бағаланатын жер учаскесін қамтитын жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісінің әрбір ұқсасының сипаты мен ерекшелік деңгейіне сәйкес келетін ұқсастарының бағаларын түзетулерді салыстыратын элементтерінің әрқайсысы бойынша айқындау ;

өзіне бағаланатын учаскені қамтитын жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісінен олардың айырмашылығын жеңілдететін әрбір ұқсасты салыстыратын элементтердің әрқайсысы бойынша түзету ;

өзіне бағаланатын жер учаскесін қамтитын жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісінің нарықтық құны ұқсастарының түзетілген бағаларын негіздеп қорытындылау арқылы есептеу ;

жақсартылған бағаланатын жер учаскесін алмастыру құнын немесе молайту құнын есептеу ;

бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнын өзіне бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісін қамтитын жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісінің нарықтық құнынан жер учаскесінің жақсартуларын алмастыру құнын немесе молайту құнын алып тастау арқылы есептеу.

20. Жер учаскесін жақсартуларды құруға кететін шығыстардың сомасы ірілендірілген және (немесе) элементтік құндық көрсеткіштерді пайдалана отырып а й қ ы н д а л а д ы .

Ірілендірілген құндық көрсеткіштерге объектінің жалпы шаршы, куб, кума метр параметрлерін сипаттайтын көрсеткіштері сияқты кешендер мен жұмыс түрлері бойынша көрсеткіштері де жатады.

Элементтік құндық көрсеткіштерге жақсартуларды жасауға кететін шығындардың сомасын белгілеген кезде пайдаланылатын элементтік бағалар мен б а ғ а л а р ж а т а д ы .

Бағалардың нақты бір күнге бекітілген деңгейде (бағалардың базалық деңгейі) есептелген ірілендірілген және элементтік құндық көрсеткіштер, құрылыс құнының өзгеруіне ағымдағы және болжамдық индекстер жүйесін пайдалана отырып, бағаланған күніндегі бағаның деңгейінде қайта есептелуі мүмкін.

Элементтік құндық көрсеткіштерді пайдалана отырып жақсартуларды жасауға кеткен сомаларды есептеу ресурстық және ресурстық-индекстік әдістерді пайдалана отырып жүзеге асырылуы мүмкін. Ресурстық (ресурстық-индекстік) әдістер жақсартуларды жасауға қажетті барлық ресурстардың (шығыстар элементтері) ағымдағы (болжамды) бағалары мен тарифтерін калькуляциялаудан тұрады.

Жер учаскесін жақсартуларды жасауға кеткен шығыстардың сомасын белгілеген кезде инвестордың пайдасын - жақсартуларды жасаған капиталды инвестициялағаны үшін ықтимал сыйлықақының шамасын ескеру керек.

Инвестордың пайдасы сату бағасы мен ұқсас объектілерді жасауға кеткен шығыстардың арасындағы айырмашылығы сияқты есептелуі мүмкін. Инвестордың пайдасы оның барынша ықтимал ұқсас инвестициялаудың тәуекел деңгейі бойынша капиталға бергені ретінде есептеледі.

Алмастыру құнын немесе молайту құнын белгілеген кезде жақсартулардың жинақталған тозығының шамасы ескеріледі.

Жақсартулардың жинақталған тозығы жалпы белгіленуі мүмкін немесе табиғи, функционалдық сома сияқты және жақсартуға жататын экономиканың бөлігі сияқты ақшалай түрінде белгіленуі мүмкін.

Табиғи тозық деп олардың табиғи қасиетінің нашарлауынан жақсартулардың қ ұ н ы н ж о ю ы н а й т а д ы .

Функционалдық тозық ауқымды-жоспарлы шешімге, жақсартулардың құрылыстық материалдары мен инженерлік құрал-жабдықтарының, жасаған

құрылыс жұмыстарының сапасының немесе басқа да жақсартулардың осы үлгідегі жақсартуларға қойылатын қазіргі заманғы талаптарға сәйкес келмеуінен жақсартулардың құнын жоюы болып табылады.

Экономикалық тозық деп оған сыртқы факторлардың теріс ықпалының әсерінен жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісінің құнын жоюын айтады.

Табиғи және функционалдық тозу жойылатын және жойылмайтын болуы мүмкін. Экономикалық тозу, әдеттегідей жойылмайтын болып табылады. Бұл ретте, егер оны жоюға кететін шығындар оны жоюдың нәтижесіндегі жылжымайтын мүлік объектісінің құнының артуына қарағанда кем болатын болса, ондай тозу жойылатын тозу бола алады.

\$4. Жер рентасын капиталдандыру

21. Жер рентасын капиталдандыру әдістемесі құрылыс салынған және салынбаған жер учаскелерін бағалау үшін қолданылады.

Әдістемені қолдану шарты - бағаланатын жер учаскесінен жер рентасын алу.

22. Әдістеме іс-қимылдардағы мынадай кезектілігін болжайды:
жер учаскесінен құрылатын жер рентасының есебі;
жер рентасын капиталдандыруға сәйкес коэффициентінің шамасын белгілеу;
капиталдандыру арқылы жер учаскесінің нарықтық құнын есептеу.

Жер учаскесін капиталдандыру деп өзара тең немесе біркелкі ағынмен жер рентасының бірдей уақыт кезеңінде өзгертін барлық болашақ шамаларды бағалау күніне белгілеуді айтамыз. Есептеу бағалау жүргізілгеннен кейінгі кезеңдегі жер рентасының шамасын бағалаушы белгілеген капиталдандырудың тиісті коэффициентіне бөлу арқылы жүргізіледі.

23. Осы әдістің шеңберінде жер рентасының шамасы жер нарығында қалыптасқан шарттар бойынша жер учаскесін жалға беруден түскен табыс ретінде есептелуі мүмкін.

24. Капиталдандыру коэффициентін белгілеудің негізгі тәсілдері мыналар:
жер рентасын ұқсас жер учаскелері бойынша олардың сатылу бағасына бөлу;
капиталға жасалатын қауіп-қатерсіз қайтарым ставканы тәуекел үшін бағаланатын жер учаскесіне капиталды инвестициялауға байланысты сыйақы мөлшеріне көтеру болып табылады.

Бұл ретте тәуекелге бармай капиталға қайтарылатын ставка деп капиталды барынша тәуекелге бара отырып инвестициялайтын кездегі қайтарылатын ставканы түсінеміз.

\$5. Қалдық құны әдістемесі

25. Қалдық құны әдістемесі жер жақсартуларына қатыссыз күтілетін және қосылған кіріс қағидаттарына негізделген.

26. Әдістеме құрылыс салынған және салынбаған жер учаскелері үшін қ о л д а н ы л а д ы .

Әдістемені қолдану шарты - бағаланатын жер учаскелерді жақсарту арқылы кіріс әкелу немесе кіріс әкелетін жер учаскесін коммерциялық пайдалану мүмкіндігі. Егер кіріс жер учаскесін коммерциялық пайдалануға есептелген жағдайларда, осы кірістен жер учаскесіне қатысты емес кірісті алып тастау немесе капиталдандырылған кірістен жер учаскесіне қатысты емес активтердің нарықтық құнын алып тастау қажет.

27. Қалдық әдістемесі мынадай жағдайларда қолданылады:
ғимараттың құны белгілі немесе нақты айқындалған болуы мүмкін;
жылжымайтын мүлік объектісінен түсетін таза операциялық кіріс белгілі немесе айқындалған болуы мүмкін;
ғимараттар мен жерлер үшін капиталдандыру коэффициенттері нарықтық деректерден алынған болуы мүмкін.

28.Талдау элементі ретінде жерді бағалаған кезде қалдық құны әдістемесін қолданылғанда сонымен бірге кірістер мен шығыстар туралы деректер қолданылады. Мүлікті кіріс алу үшін пайдалануға мүмкін болатын таза кіріске қаржылық талдау жүргізіледі. Таза кірістен қаржылық қайтарымдар ескеріліп жақсартулар талап ететін алып тастау жасалады. Қалған кіріс жер есебінен келген қалдық деп есептеледі. Құн көрсеткішін алу үшін ол капиталдандырылады.

29. Тәсіл мынадай іс-қимылдар кезектілігін болжайды:
тікелей капиталдандыру әдістемесімен (8 формула) барлық жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құны (V_o) табылады, ол үшін болжамды кезеңнен кейінгі уақытта үй-жай ғимаратын жалға беруден (I_o) күтілетін кірістердің шамасын капиталдандырудың (R_o) жалпы коэффициентіне бөлу қ а ж е т :

$$V_o = \frac{I_o}{R_o} \quad (8);$$

шығыс тәсілімен ұқсас ғимараттың, яғни жалға беру ставкасы қалыптасатын ғимараттың толық қалпына келтіру құны (CCR) есептеледі;
ұқсас ғимараттың нарықтық құны табылады, ол үшін ғимараттың толық

қалпына келтіру құнынан тозудың барлық түрлері алып тасталады. Есептеу (9) формуласы бойынша есептеледі:

$$V_B = CCR \times I_{SD} \quad (9)$$

мұнда: I_{SD} - мынадай формуламен (10) белгіленетін жинақталған тозу

$$I_{SD} = I_{PD} \cdot I_{FD} \cdot I_{ED} \quad (10)$$

мұнда: табиғи тозу индексі (Index of physical deterioration) - $I_{PD} = 1 - PD$

функционалдық тозу индексі (Index of functional deterioration) - $I_{FD} = 1 - FD$

сыртқы тозу индексі (Index of external deterioration) - $I_{ED} = 1 - ED$

(11) формуласы бойынша жер учаскесінің нарықтық құны есептеледі (V_L):

$$V_L = V_O - V_B \quad (11).$$

Жердің нарықтық құнын белгілеу ерекшеліктері осы әдіспен былай жасалады :

әдіс жер учаскесін барынша тиімді пайдалануға сәйкес келетін ғимараттар үшін қолданылады ;

капиталдандыру коэффициенті ретінде нарықтық ставкалар пайдаланылады; таза операциялық кірісті есептеу үшін үй-жай үшін жалға беру ақысының нарықтық ставкасы пайдаланылады .

Егер жұмыс істер тұрған ғимарат жер учаскесін барынша тиімді пайдалануға сәйкес келмейтін болса, онда қандай гипотетикалық құрылыстар жер учаскесін барынша тиімді пайдалануды көрсете алатыны анықталады, және олар үшін болжанып отырған таза операциялық кіріс есептеледі.

§6. Дамыту әдістемесі (болжанатын пайдалану)

30. Дамыту әдістемесі жақсартылған және жақсартылмаған жер учаскелерін бағалау үшін қолданылады. Оның негізінде күту қағидаты және жер жақсартуларымен байланысты емес қосылған өнімділік қағидаты жатыр.

31. Аталған әдістеме қолданылуы кіріс әкелмейтін немесе барынша тиімді пайдаланудан айырмашылығы бар жердің құнын белгілеуге қажеттілік туындаған жағдайда пайдаланылады. Әдістеме бағаланатын жер учаскесін, мөлшері бойынша кішкентайларын жекелеген учаскелерге бөлінуін жер меншігін оны дамыта отырып пайдалануға немесе оларды басқа учаскелерге біріктіруге құрылған.

32. Әдістеме құрылыс салынған және құрылыс салынбаған жер учаскелерін бағалау үшін қолданылады .

Әдістемені қолдану шарты - жер учаскесін кіріс әкелетін тәсілді пайдалана отырып пайдалану мүмкіндігі.

33. Әдістеме іс-қимылдардың мынадай кезектілігін болжайды:

оның барынша тиімді пайдалану нұсқасына сәйкес жер учаскесін пайдалануға қажетті шығындардың сомасын және уақытша құрылымын белгілеу (мысалы, жер учаскесін жақсартуды жасауға кеткен шығындар немесе жер учаскесін пайдалану нысандары, түрлері мен сипатымен айырықшаланатын жеке бөліктерге бөлуге кеткен шығыстар);

жер учаскесін барынша тиімді пайдаланудан түскен кірістердің шамасын және уақытша құрылымын айқындау;

жер учаскесін барынша тиімді пайдаланудан түскен кірістерді алуға қажетті операциялық шығыстардың шамасын және уақытша құрылымын айқындау;

бағаланатын жер учаскесіне капиталды инвестициялау тәуекелінің деңгейіне сәйкес келетін дисконттау ставкасының шамасын айқындау;

жер учаскесінің құнын жер учаскесін пайдалануға байланысты барлық кірістар мен шығыстарды дисконттау арқылы есептеу.

Жер құнын бағалау жер учаскесін барынша тиімді пайдалануды іске асыруға байланысты барлық ақша ағындарын дисконттау арқылы жүзеге асырылады және ықтимал пайдаланудан түсетін кіріс ағымдық құны мен осындай пайдалануға ауысуға байланысты шығынның ағымдық құны арасындағы айырмашылықпен анықталады:

$$V_L = PV_p - PV_c, \quad (12)$$

мұндағы V_L - жер құны;

PV_p - ықтимал пайдаланудан түсетін табыс;

PV_c - ықтимал пайдалануға ауысуға шығатын шығынның ағымдық құны.

Бұл ретте, дисконттауды алдағы болатын барлық кірістер мен шығыстарды бағалаушының белгілеген дисконттау ставкасы бойынша бағалауды жүргізу күніне келтіру процесі деп түсінеміз.

Даму әдістерінде қолданылатын ақша ағымдарын дисконттау тәсілі, әдеттегі дисконттау әдісінен нысаны бойынша біршама өзгешелеу және қайтарылмаған инвестициялар құнын есептеуді білдіреді. Егер инвестициялар уақытша капиталдарға тыйым салынуы себепті кіріс әкелмейтін болса, онда инвестор осы капиталдың пайызына баламалы шығынға ұшырайды. Сондықтан қаражатты қайтару кезінде инвестор немесе девелопер өз капиталын ала алмаған пайыздарын қоса есептей отырып бағалайтынын болжау ақылға қонымды.

Бұл тәсіл іс-қимылдың мынадай кезектілігін болжайды:

бағаланатын учаскені ең тиімді пайдалану жолын анықтайды. Бұл жерде сол пайдалануға байланысты мемлекеттік қажеттілік пайда болған пайдалануды ең тиімдісі деп санаған дұрыс;

осы учаскеде салынатын ғимарат үй (ғимарат) құрылысының сметалық құнын

анықтайды. Егер, мемлекеттік қажеттілік үшін бірнеше учаскені алу керек болса, онда құрылысқа жұмсалатын сыбағалы шығындар жалпы игерілетін учаскенің 100 ш/м-не есептеліп белгіленеді;

дисконттау ставкасын (дисконттауды) анықтайды. Бұл үшін инвестордың табысы (Y_i) қайта қаржыландыру ставкасына (Y_{ref}) тең және тәуекел үшін сыйақы (Y_{risk}) болып саналады. Қайта қаржыландыру ставкасы Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі ресми ақпараттары бойынша қабылданады.

Есептеу үшін бір тоқсанға тең келетін төлем кезеңділігі алынады, сондықтан инвестордың және девелопердің жылдық ставкаларын 4 тоқсанға бөлеміз.

Дисконттың ставкасын (Y) есептейді, онда инвестордың мүдделері сияқты девелопердің де мүдделері есепке алынады:

$$Y = (1 + Y_i/4) (1 + Y_{dev}/4) - 1 \quad (13);$$

реверсиялық құн үшін капиталдандыру ставкасын Гордон моделі бойынша анықтайды:

$$R_o = \frac{Y - g}{1 + g} \quad (14)$$

мұнда: - табыстың өсу қарқынын болжамдау кезеңінде объектіні пайдаланудан түскен түсімнен.

Болжалды өсу қарқынын болжалды тоқсандық инфляцияның орташа мөлшерлемесіне тең деп аламыз;

болжалды кезеңнен кейінгі кезеңде күтілетін табыстың (1) мөлшерлемесін анықтайды. Егер иеліктен шығарылатын учаскеде ғимарат құрылысы жоспарланған болса, әлеуетті табыс мөлшерлемесі болып таза жалгерлік ақы алынады. Егер жол және жол құбыры құрылысы жоспарланған болса, онда болжалды табыс мына қарастырылатын варианттардың ең жоғарғы мөлшерлемесі бойынша алынады:

1) нақты пайдалану;

2) егер ғимарат меншікке айналған жағдайда жоспарлы пайдалану; реверсиялық құнның мөлшерлемесін (R_e), яғни, объектінің есептік кезеңнің соңындағы нарықтық құнын анықтайды. Бұл үшін болжалды кезеңнен кейінгі кезеңдегі күтілетін табысты капиталдандырады, ол меншік иесіне объектінің құнына тұратын мынадай иелік беруі мүмкін:

$$R_e = \frac{I + B}{R} \quad (15);$$

ақша ағынын есептейді, ол үшін жалпы сметалық құн сомасын құрылыстың

кварталдары санына бөледі. Құрылысқа шығатын шығын қаражаттың кетісінен тұратын болғандықтан, бұл ақша ағынының мөлшерлемесі теріс болады. Ал реверсия түсім болып табылады, сондықтан жағымды ақша түсімін құрайды.

Жер учаскесінің нарықтық құнын (V_z) ақша түсімін дисконттау формуласы бойынша есептейді:

$$V_z = \frac{I_1^i}{(1+Y)^1} + \frac{I_2^i}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{I_n^i}{(1+Y)^n} + \frac{R_e}{(1+Y)^n} \quad (16).$$

Болашақ табыстар мен шығыстарды бағалауды жүргізу күніне келтіру үшін инвестициялар тәуекелі деңгейі бойынша ұқсас капиталға арналған қайтарым ставкасын талдаудың негізінде алынатын дисконттау ставкалары пайдаланылады. Жер учаскелерін немесе бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісін шаруашылыққа пайдалануға беру немесе жер учаскесін сату немесе бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісін нарық құнымен неғұрлым мүмкін мерзімде сату табыс көздері болып табылады.

Жылжымайтын мүлікті жалға беру вариантымен табысты есептеу бірыңғай жылжымайтын мүлікті сатудан түсетін табысты болжалды кезеңнің соңында есепке алуды қарастыруы тиіс.

\$7. Бағалау нәтижелерін келісу

34. Мемлекеттік мұқтаж үшін алу мақсатында жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау нәтижелерінің дәлдігін арттыру үшін бірнеше әдістерді пайдалана отырып жүргізілуі мүмкін. Бұл ретте, алынған нәтижелері өзара бір-бірімен келісіледі. Нәтижелерді келісу сатылы талдау әдісімен (бұдан әрі - СТӘ) жүргізіледі.

Бағалау процесінде алынған құн шамаларының әрқайсысы үшін салыстырмалы өлшемдерді есептеу кезінде, Бағалаушы өз пайымдауларына сүйенуі тиіс. Бағалаушы пайдаланған әдістемелері үшін негіздемелер мен дәлелдерді келтіруге, сондай-ақ әртүрлі әдістермен қосқан, оған құнның келісілген шамасын белгілеу кезінде сүйенген безбендерді көрсетуі керек.

СТӘ-ні қолданудың бірінші легі құнды есептеуді сатылы немесе желілі түрде құрастыру болып табылады. Сатылап құрудың ең қарапайым түрі жоғарыдан төмен қарай (мақсат - нарықтық құнды анықтау) аралық деңгейлер арқылы (салыстыру белгісі) ең төменгі деңгейге жеткізіліп құрылады, ол жалпылама жағдайда баламалар жинағы (әртүрлі жолдармен алынған нәтижелер) болып табылады.

Мәселені сатылап шығарғаннан кейін белгілер басымдылығы анықталады

және әрбір балама белгілер бойынша бағаланады. Міндеттеме элементтері олардың өздеріне арналған жалпы сипаттамасына тиетін әсеріне қарай жұпталып салыстырылады. Жұптап салыстыру жүйесі кері-симметриялық нәтижеге алып келеді .

Қ а р қ ы н д ы л ы қ ш ә к і л і :

- 1 - тең маңыздылық ;
- 3 - бірінің екіншіден шамалы басымдылығы;
- 5 - біріншінің екіншіден орташа басымдылығы;
- 7 - бірінің екіншіден айтарлықтай басымдығы;
- 9 - біріншінің екіншіден асқан басымдылығы;
- 2, 4, 6, 8 - тиісті аралық маңыздылығы.

Егер фактордың бірі мен екіншісімен j салыстырған кезде алынған болса, онда екінші факторды біріншімен салыстырғанда $a(j, i) = 1/b$ аламыз.

a және b элементтерін салыстыру мына белгілер бойынша жүргізіледі: элементтердің қайсысы маңыздырақ және көбірек ықпалы бар; элементтердің қайсысының болуы анығырақ.

Салмақ коэффициенттерінің мөлшерлемесін есептеу үшін үш кері-симметриялық қалыптамалар құрылады:

1) басымдылықтардың ара-қатынасы, онда бағалау міндетін орындауға қолданылған тәсілдердің сәйкестілігі пайдаланатын ақпарат сенімділігімен салыстырылады ;

2) бағалау мақсаттары сәйкестілігі деңгейінің қалыптамасы қолданылған тәсілдердің қайсысы нақты бағалау мақсатына көбірек сәйкес келетінін көрсетеді ;

3) пайдаланылған ақпараттардың сенімділік қалыптамасы тәсілдердің қайсысында сенімді және сенімділікке лайық ақпарат қолданылғанын анықтайды .

Қалыптаманы құру кезінде бағалаушы жолдың қалыптаманың бағандарынан үстемдігін белгілейді .

Бағаланатын объектінің нарықтың негізделген құнына қол жеткізуді бағалаушы жүргізілген есептер барысында алынған нәтижелерді салмақтай отырып жүргізеді. Бұл ретте нұсқау коэффициенті (әрбір әдістеме бойынша есептеулердің нәтижелеріне қатысты ауытқуы) 20%-дан аспауы тиіс. Егер нұсқау коэффициенті 20%-дан асып кетсе, нақты ақпараттарды пайдалана отырып қайтадан бағалау жүргізу қажет немесе орташа салмақтағы нәтиженің әлдеқайда ауытқуын беретін әдістемені пайдаланудың мүмкін еместігін негіздеу қажет:

б

$$C V = - \underline{\quad} \quad \quad (1 7)$$

V_n

мұнда: s - стандартты ауытқу;
 i - жер учаскелерін бағалау үшін қолданылатын әдістердің саны.

$$s = \frac{\sqrt{\frac{1}{i} \left[(V_1 - V_n)^2 + (V_2 - V_n)^2 + \dots + (V_i - V_n)^2 \right]}}{i}$$

3. Меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға жылжымайтын мүлкінен айырылуына байланысты келтірілген залалдарды, үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелерінің мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты тапқан залалдарды қоса алғандағы залалдарды анықтау §1. Үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатудан келтірілген залалдардың мөлшерін анықтау

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

заңмен және (немесе) шартпен белгіленген үшінші тұлғаның алдындағы жауапкершілікке байланысты пайда болатын мерзімінен бұрын тоқтатылған міндеттемелерге, (оның ішінде, үшінші тұлғаға төленетін айыппұл) тұрақсыздық айыбы, 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.

36. Үшінші тұлғаның алдындағы міндеттемелердің мерзімінен бұрын тоқтатылуына байланысты жылжымайтын мүлікке 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 асырылуда.

§2. Қолдан жіберіп алған пайданың мөлшерін айқындау

37. Жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің уыстан шығарып алған пайдасын жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің егер олардың құқықтары бұзылмаған болса әдеттегідей азаматтық айналымнан алынуы мүмкін табыс деп түсінеміз. Қолдан шығарып алған пайданы бағалау жылжымайтын мүлікке құқық иелері егер олардың құқықтары бұзылмаған болса әдеттегідей азаматтық айналымнан алуы мүмкін бұзылған өндірісін қалпына келтіру кезінде алынбай қалған кіретін кірістерді дисконттау арқылы жүзеге асырады.

Жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің табысы ақшалай түсімдерінің түсуі мен төлем төлеудің (бұдан әрі - ақша ағыны) белгілі бір уақыт кезеңі ішіндегі айырмашылық болып табылады.

Залалдарды анықтау мақсатындағы дисконттау меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға жылжымайтын мүлкінен айырылуына байланысты келтірілген залалдарды оларға үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты залалдарды қоса алғандағы, келтірілген барлық табыстарды залалдарды дисконттаудың тиісті ставкасымен есептеу күніне келтіру болып табылады. Дисконттау ставкасын белгілеу кезінде мыналар ескерілуі тиіс: капиталдың кезең ішіндегі қауіп-қатерсіз табыстылығы; құқық иесінің жылжымайтын мүлікпен кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыруға байланысты тәуелділігі үшін сыйақы мөлшерлемесі; кәсіпкерлік тәуекелдік салыстырмалы көрсеткіштеріне қарағандағы кәсіпкерлік қызметтің басқа салалардағы табыстылығы.

Бұл ретте капиталдың қауіп-қатерсіз табысы ең төмен тәуекелмен капитал

алудағы табыстылық ретінде белгіленеді.

Бұзылған өндірісті қалпына келтіру шегінде жылжымайтын мүлікке құқық иесі ала алмаған ақша ағынының мөлшері, егер олардың құқықтары бұзылмаған болса жылжымайтын мүлікке құқық иесі әдеттегі азаматтық айналым жағдайында алуы мүмкін белгіленген уақыт кезеңі ішіндегі ақша ағымы мөлшерлемесі және жылжымайтын мүлікке құқық иелері өздерінің құқықтары бұзылуы жағдайында тиісті кезең ішіндегі алуы мүмкін ықтимал ақша арасындағы айырмашылық ретінде белгіленеді.

Осы әдістеменің мақсаты үшін бұзылған өндірісті қалпына келтіру кезеңі деп, жылжымайтын мүлікке құқық иелері, құқықтарының бұзылуына дейінгі жылжымайтын мүлікке құқық иелері үшін болған жерді пайдалану шарттарына ұқсас (тең) бола алатындай жер пайдалану шартына қол жеткізе алатын мерзім деп т ү с і н у к е р е к .

Жер пайдалану шарттарының ұқсастығын белгілейтін негізгі белгілер, жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің құқықтылығының көлемі мен сипаты, нысаны және пайдалылық мөлшері, мөлшері, тәуекел және жер учаскесін пайдаланудан ақша ағынын табу уақыты және жер пайдалану шарттарының басқа да сипаттамалары болуы мүмкін.

Бұзылған өндірісті қалпына келтіру кезеңін белгілеу ғимараттың, құрылыстың, құрылымның, кешеннің құрылыс мерзімдерін, бұзылған өндірісті қалпына келтірудің техника-экономикалық негіздемелерін, бизнес-жоспарларын, бұзылған өндірісті қалпына келтіру кезеңі туралы басқа да толық және дәлелді ақпараттарды қарастыратын құрылыс нормаларын және ережелерін (ҚНЖЕ), құрылысты ұйымдастыру жобаларын (ҚҰЖ) есепке ала отырып жүзеге асырады.

Әдеттегі азаматтық айналым шарттарына сәйкес ақша ағынын анықтау кезінде онымен бірге азаматтың айналым шарттарының мынадай белгілері де е с е п к е а л ы н а д ы :

жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің жылжымайтын мүлікті пайдалануы шарттарының сақталуы ықтималдығы;

жасалған топшыламалардың нарық талдауы бойынша қуатталуы; нарықтың жұмыс істеу шарттарының бір үлгіде болуы;

болжанбаған жағдай немесе алапат күш ретіндегі берілетін жағдайлардың ықпал етуінің болмауы.

4. Мемлекеттік қажеттілік үшін алынатын жылжымайтын мүлікті бағалауды жүргізу және оның нәтижелерін рәсімдеу талаптары

38. Мемлекет қажеттілігі үшін алынатын жылжымайтын мүлікті бағалау Қазақстан Республикасында бағалау қызметін реттейтін нормативтік құқықтық

актілерге сәйкес, шарттың негізінде жүзеге асырылады. Бағалауды жүргізу кезінде анықталатындар:

жер учаскелерінің және басқа да оның үстінде тұрған; жылжымайтын мүлік объектілерінің сандық және сапалық сипаттамалары, ол үшін құқық беретін құжаттарды, жер учаскесін және басқа да оның үстінде тұрған жылжымайтын мүлік басқа адамдардың құқықтарымен жинау және оның өңдеу;

жер учаскелеріне оның үстінде тұрған басқа да жылжымайтын мүлік объектілеріне қатысты кадастрлық және техникалық деректер;

жер учаскелеріне оның үстінде тұрған басқа да жылжымайтын мүлік объектілері туралы техникалық және пайдалану сипаттамалары туралы ақпарат;

жер учаскелеріне оның үстінде тұрған басқа да жылжымайтын мүлік объектілерінің сандық және сапалық сипаттамаларын анықтау үшін қажетті, жер учаскелеріне оның үстінде тұрған басқа да жылжымайтын мүлік объектілеріне байланысты басқа да ақпарат;

нарық және оған қатысы бар жер учаскесі және оның үстінде тұрған басқа да жылжымайтын мүлік объектілері, оның тарихы, нарық жағдайы және тенденциясы, сондай-ақ жер учаскесі және оның үстінде тұрған басқа да жылжымайтын мүлік объектілерінің ұқсасы анықталады және талдауы жасалады және олардың таңдалуы дәлелденеді;

жер учаскесі және оның үстінде тұрған басқа да жылжымайтын мүліктің алынған сандық және сапалық сипаттамаларын, нарықтық-талдау нәтижелерін оған жататын жер учаскесі және оның үстінде тұрған басқа да жылжымайтын мүлік объектілерін, сондай-ақ тәуекелді, және басқа да ақпараттарды есептеу жүзеге асырылады;

залал көлемінің жиынтық көрсеткіші анықталады. Залалдың мөлшерлерінің егер шартта басқадай қарастырылмаған болса теңгемен алғандағы жиынтық көрсеткіші.

39. Бағалау жазбаша түрінде бағалау туралы есеп (бұдан әрі - бағалау туралы есеп) ресімделеді.

40. Осы Әдістемеге сәйкес жасалған егер бағалау туралы есеп дайындау күнінен залалды қайтару күніне дейін алты айдан аспаса, бағалау туралы есепте көрсетілген сатып алу бағасы ұсынылатын баға болып танылуы мүмкін.

41. Бағалауды жүргізу кезінде сенімді және жеткілікті ақпарат пайдаланылады. Бағалау жүргізу кезіндегі пайдаланылған ақпарат оның негізінде жасалған егер бағалау туралы есеп, пайдаланушыға оның міндеттері негізінде жылжымайтын мүлік құны туралы дұрыс қорытынды жасауына, және сол қорытындыға шоғырланған залалды қайтару туралы дәлелденген шешім қабылдауына мүмкіндік береді.

Бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпарат, егер қосымша ақпаратты пайдалану, бағалауды жүргізу және залалдардың көлемінің жиынтық көрсеткішін есептеу кезінде пайдаланылған сипаттамалардың өзгеруіне бастамаса жеткілікті болып есептеледі.

42. Осы есептің және бағалау туралы есепте қажетті есептеулер, нарық анализдері және жылжымайтын мүліктің сандық және сапалық сипаттамалары және басқа сенімді және расталған ақпарат бар жиынтық құнның расталуы жағдайында дәлелденген бағалау болып табылады.

43. Бағалау туралы есепке мыналар қосылады:
мемлекеттік қажеттілік үшін алып қойған жылжымайтын мүліктен келген залалды қайтару керектігі пайда болатын жағдайлар туралы мәліметтер, олардың нышандарының тізбесі;

залалды қайтару үшін дәлелдер туралы мәліметтер;
аталған тіркеу уақыт күттірмейтін жағдайлардағы жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеу туралы мәліметтер;

жылжымайтын мүлікке құқықты шектеу және жылжымайтын мүліктің өзін туралы мәліметтер;

жылжымайтын мүлікке қожаларының құқықтары туындауына негіздер;
қожайындарының жылжымайтын мүлікке құқықтық өкілетін анықтау;

жылжымайтын мүліктің сипаттамасы, сонымен бірге мақсатқа арналуы және жер учаскесін рұқсатты пайдалануы, жер учаскесіне басқа тұлғалардың құқықтары, жер учаскесіне мүліктік құқықты бөлу;

жылжымайтын мүліктің жақсару сипаттамасы;
сервитут;
жылжымайтын мүліктің суреті;

нарық жерінің және басқа да жылжымайтын мүліктің, жылжымайтын мүлікке құқықтың жай-күйінің сипаттамасы.

44. Осы Әдістемеге сәйкес жасалған бағалау есебінде көрсетілген мемлекеттік қажеттілік үшін алынып қойған жылжымайтын мүліктің бағалануы, егер сот тәртібімен басқаша анықталмаған болса жылжымайтын мүлік иегерлеріне шығынды қайтару үшін расталған және кепілді болып танылады.

5. Қорытынды ереже

45. Осы әдістемемен реттелмеген мәселелер Қазақстан Республикасының заңнамасымен шешілуі тиіс.

46. Егер тараптар ұсынған бағалау туралы есепте келіспеушілік болып, нәтижесінде алып қойған мүлік үшін төленетін өтемақының көлемін анықтау мүмкін болмаса, онда "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы"

Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес, сот немесе уәкілетті орган қайта бағалауды белгілейді.

47. Бағалаушы бағалауды (қайта бағалауды қоса алғанда) және сұрыптауды е г е р :

бағаланатын объекті бойынша бағалаушы шарттан тыс мүліктік немесе міндеттілік құқықтарды тапса;

бағалаушы бағалауға өтініш берушінің акция иесі, құрылтайшысы, қызметкері, меншік иесі, қатысушысы, кредиторы, дебиторы демеушісі болса;

бағалаушы - жеке тұлға ретінде бағалауға өтініш берушінің жақын туысы немесе соған тән адам болса жүргізе алмайды.

Әдістемеге қосымша

Кесте: Жер учаскесі құнының ұсынып отырған үлестік коэффициенті

р/с N	Барынша тиімді пайдалану	K_{SL}
1	Өнеркәсіптік ғимараттар мен ғимарат-үйлер	0,17
2	Сауда мекемелері мен сауда объектілері	0,30
3	Коммерциялық емес және қаржылық емес ғимараттар	0,15
4	Көліктік және инфрақұрылымдық объектілер	0,15
5	Өзге де ғимараттар мен ғимарат-үйлер	0,20
6	Тұрғын бір қабатты үйлер	0,08
7	Тұрғын көп қабатты үйлер	0,11