

Бағалау стандарттарын бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің м.а. 2010 жылғы 9 желтоқсандағы № 326 Бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2010 жылы 20 желтоқсанда № 6687 тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2015 жылғы 13 қарашадағы № 579 бұйрығымен

Ескерту. Бұйрықтың күші жойылды - ҚР Әділет министрінің 13.11.2015 № 579 бұйрығымен.

«Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 19-бабына сәйкес, **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау» туралы бағалау стандарттары бекітілсін.

2. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасы Әділет вице-министріне жүктелсін.

3. Осы бұйрық оны алғаш ресми жариялаған күннен бастап он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Министрдің міндетін

атқарушы

Д. Құсдәулетов

Қ а з а қ с т а н

Ә д і л е т

м і н д е т і н

2 0 1 0

ж ы л ғ ы

№

3 2 6

б е к і т і л г е н

Р е с п у б л и к а с ы

м и н и с т р і н і ң

а т қ а р у ш ы н ы ң

б ұ й р ы ғ ы м е н

«Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау» туралы бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

1. Осы жылжымайтын мүліктің құнын бағалау стандарты (бұдан әрі - Стандарт) халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының негізінде әзірленді, жылжымайтын мүлікті бағалау әдісіне қойылатын негізгі талаптарды белгілейді және Қазақстан Республикасының аумағында қолдану ү ш і н м і н д е т т і .

2. Осы Стандарттың күші жылжымайтын мүліктің мынадай типтерін бағалау

ү ш і н

қ о л д а н ы л а д ы :

- 1) жақсартуға тартылған жер учаскелері немесе ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлерді қосқанда, бос жер учаскелері;
- 2) ішкі инженерлік желілер мен жүйелерді қосқанда, ғимараттар мен құрылыстар, сондай-ақ бағаланатын ғимараттар мен құрылыстардың жұмыс істеуін қамтамасыз ететін жабдықтар;
- 3) құрылысы аяқталмаған объектілер;
- 4) тарату құрылыстары;
- 5) көпжылдық екпелер.

3. Нарықтық құнды міндетті бағалау мынадай жағдайларда жүргізіледі:

- 1) мемлекеттік қажеттіліктер үшін мүлікті алып қою кезінде;
- 2) кепіл объектісінің құнын айқындау кезінде, соның ішінде ипотека кезінде;
- 3) жарғылық капиталға мүліктік салымдардың құнын айқындау кезінде;
- 4) банкроттық рәсімдер барысында борышкер мүлкінің құнын айқындау кезінде ;

5) өтеусіз алынған мүліктің құнын айқындау кезінде.

Барлық өзге жағдайларда нарықтық құнды бастамашылықпен бағалау тапсырысшымен шарттың негізінде жүргізіледі.

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

5. Осы Стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) жылжымайтын мүлік - табиғи объектілер: жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер, сондай-ақ заңнамалық актілерге сәйкес жылжымайтын мүлікке ж а т а т ы н өзг е д е м ү л і к ;

2) жақсартылған жерлер - жер учаскесінің сапалық қасиетін және оның құнын өзгертуге әкелетін қандай бір іс-шаралар нәтижелері. Жақсартылған жерлерге оларды құнсыздандырмау және нысанасын өзгертпей көшірілуі мүмкін болмайтын жер учаскелерінің шекараларында орналасқан материалдық объектілер, сондай-ақ шаруашылық қызметтің немесе белгілі бір жұмыс түрін жүргізу нәтижелері (рельефті өзгерту, топырақты жақсарту, егінді, көпжылдық екпелерді, инженерлік инфрақұрылымды орналастыру және т.б.) жатады;

3) құрылымдар - адамның келуіне, жылжымалы мүлікті орналастыруға, материалдық құндылықтарға сақтауға, өндірісті жүзеге асыруға арналған үй-жайлар орналасқан жақсартылған жерлер;

4) құрылыстар - құрылымдар мен үй-жайларға жатпайтын, арнайы техникалық функцияларды (дамбалар, туннельдер, эстакадалар, көпірлер және т.б.) орындауға арналған жақсартылған жерлер;

5) тарату құрылғылары - кез келген шығатын энергияны, затты, дабылды, ақпаратты және қашықтағы түрді (электр жеткізу желілері, құбырлар, су құбырлары, жылу және газ желілері, байланыс тораптары және т.б.) жеткізу бойынша арнайы функцияларды орындау үшін жасалған жақсартылған жерлер;

6) құрылысы аяқталмаған объектілер - құрылысы аяқталмаған күйде тұрғандықтан мүлдем пайданылмайтын құрылымдар, құрылыстар немесе тарату құрылғылары ;

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

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

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

10) тренд - хронологиялық өмір сүру мерзімі үшін бағаланатын объектінің құнын өзгерту индексі ;

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

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

13) функционалдық тозу - жетілдірілген сәулет, көлемдік-жоспарлау, сындарлы және басқада сипаттамалармен қазіргі заманғы ғимараттар мен құрылыстарға тән функцияларын жүзеге асырудың мүмкін еместігі нәтижесінде

бағалау объектісінің құнын жоғалтуы;

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

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

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

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

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

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

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

6. Нарықтық немесе өзге құнды белгілеу табыстық, шығындық және салыстырмалы амалдарға топтастырылған бағалау әдістерін "қолдану арқылы жүргізіледі.

2. Табыстық амал әдістері

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

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

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

3) осы жылжымайтын мүлік түріне инвесторлардың тәуекелдерін бағалау;

4) капиталға айналдыру немесе дисконттау ставкаларының есебін жүргізу;

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

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

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

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

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

2) болжау кезеңі шекараларында жүзеге асырудың тиісті кезеңдерінде оларды операциялық шығындарға қосу жолымен - ақша ағындарын дисконттау әдісін қолдану уақытында ескерілуі мүмкін.

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

Операциялық шығындар бағалау күні қолданылатын бағаларға болжанады.

Операциялық шығындарға болжау жасалған жағдайда жалпы табысты алуға байланысты иесінің (баланс ұстаушының) шығындары ескеріледі.

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

Капиталға айналған кіріс әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай ретін көздейді:

1) жалдау шартына (жалдау ақысының мөлшері мен жалдаудың типтік шарттарын) талдау жүргізу мақсатында осындай жылжымайтын мүлікті жалға алу туралы жинақталған ақпаратты немесе осы тектес жылжымайтын мүлікті пайдалану туралы ақпаратты талдау нәтижелерінің негізінде жалпы табысты б о л ж а у ;

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

3) есептік таза операциялық кіріс ретінде бірнеше жылға табысты орташалаңдыру жолымен алынған бір жылға қалыпты таза операциялық табыс т ү с і н і л е д і .

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

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

11. Капиталға беру нормасы бойынша капиталға айналдыру әдісі (ақша ағындарын дисконттау әдісі, есептік модельдер бойынша капиталға айналдыру) - ақша ағындарының өзгеру және әр шамада түсу жағдайларына сүйене отырып, жылжымалы мүлікті пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесіне орай құнды а й қ ы н д а у ;

Дисконттау әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

1) болжам жасау кезеңін айқындау;

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

3) дисконт ставкалары мен оның есебінен айқындаудың бағалау рәсімін таңдау негіздемесі;

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

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

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

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

Таза табыс дисконт ставкасында бөлінетін тікелей капиталға айналдыру әдісінен айырмашылығы модельдер бойынша капиталға айналдыру әдісінде түрлі әдістермен айқынадалуы мүмкін капиталға айналдыру ставкасына бөлінеді.

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

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

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

3. Шығындық амал әдістері

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

Шығындық амалды қолдану уақытында бағалау рәсімдерін жүргізу үшін пайдаланылатын ақпарат осы жылжымайтын мүлікті немесе осы тектес жылжымайтын мүлікті мердігердің табысын ескере отырып, қазіргі заманғы жағдайда жасауға жұмсалатын шығынтар туралы нарықтық деректерге жауап б е р у і т и і с .

14. Жақсартылған жерлері бар жер учаскелерін бағалауды жүргізу үшін шығындық амалды қолдану бағалау объектісін ауыстырудың (өндірістің) қалдық құнын айқындаудан тұрады. Ауыстырудың (өндірістің) қалдық құны оны

қолданыста пайдалану уақытында жақсартылған жерлерді ауыстырудың (өндірістің) қалдық құны мен жер учаскесінің (жер учаскесімен байланысты құқықтардың) нарықтық құнынан тұрады.

15. Өндіріс әдісі, әдеттегідей, ауыстыру мүмкін емес бағалау объектісін жүргізу үшін, сондай-ақ бағалау объектісін қолданыста пайдалану оны аса тиімді пайдалануға сәйкес келген жағдайда қолданылады.

Ауыстыру әдісі, әдеттегідей, типтік жоба бойынша салынған (салынатын) объектіні ауыстыру құнын айқындау үшін, немесе бағалау объектісін оның бастапқы түрінде қалпына келтіру экономикалық мақсатқа сай келген жағдайда қ о л д а н ы л а д ы .

16. Жақсартылған жері бар жер учаскелерін бағалау немесе шығындық амал әдістерін қолданып, жақсартылған жерлерді бағалау бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

- 1) оны қолданыста пайдалану уақытында жер учаскесінің (жер учаскесімен байланысты құқықтардың) нарықтық құнын айқындау;
- 2) жақсартылған жерлерді өндіріс құнын немесе ауыстыру құнын айқындау;
- 3) жақсартылған жерлердің тозу (құнсыздану) шамасын есептеу;
- 4) бағалау объектісін ауыстырудың (өндірістің) қалдық құнын оны қолданыста пайдалану уақытында жер учаскесінің (жер учаскесімен байланысты құқықтардың) нарықтық құнының шамасына ұлғайтылған жақсартылған жерлердің ауыстыру (өндіріс) құны мен тозу шамасының арасында айырым р е т і н д е а й қ ы н д а у .

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

- 1) техникалық паспорт;
- 2) егер осы объектіні сәйкестендіру уақытында оның нақты табиғи сипаттамалары мен осындай құжаттаманың арасында алшақтықтар айқындалмаған жағдайда бағалау объектісі құрылысының жобалық-сметалық құ ж а т т а м а с ы ;
- 3) бағалау объектісін натуралды өлшеу құжаттары және заңнамаға сәйкес осындай жұмыстарды орындауға құқығы бар мамандандырылған ұйымдар жүргізген жақсартылған жерлердің табиғи (техникалық) жай-күйін растайтын құ ж а т т а р .

Аталған бастапқы деректер мүлікті бағалау туралы есепке қоса беріледі.

18. Ауыстыру (өндіріс) құны мынадай әдістердің көмегімен есептеледі:

- 1) элемент бойынша есептеу әдісі - бірыңғай аудандық бірліктік бағамалар жинақтарын, сметалық нормалар ережелерді, сметалық нормалар мен бағаламаларды және басқа да нормативтерді пайдалану негізінде ұдайы өндіріс немесе ауыстыру құнын айқындау;

2) іріленген жалпыланған құны көрсеткіштері әдісі - іріленген көрсеткіштер жинақтарын пайдалану негізінде ауыстырудың толық құнын айқындау;

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

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

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

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

Жойылмайтын табиғи тозу, егер барлық конструкциялық элементтердің орташа салмақты тозу шамасы ретінде түрлі өмір сүру мерзімі болса, конструкциялық элементтеге бөлу әдісімен есептеледі. Конструкциялық элементтің тозуы тиімді жастың белгіленген нормативтер бойынша қабылданатын экономикалық өмір сүру мерзіміне қатынасына тең.

Жылжымайтын мүлік объектісінің тиімді жасы пайдаланудың табиғи жай-күйі, сыртқы түрі, жинақталған тозуы, экономикалық факторы ескеріліп, хронологиялық жас негізінде айқындалады.

Конструкциялық элементтердің экономикалық өмір сүруінің нормативтік мерзімі ресми белгіленген нормативтер бойынша айқындалады. Нормативтер болмаған жағдайда және/немесе тиісті негіздемелер кезінде табиғи тозуды бағалау күнінде конструкциялық элементтің техникалық жай-күйі бойынша сарапшылық жолмен бағалауға болады;

2) функционалдық тозу жойылатын және жойылмайтын болады. Жойылатын функционалдық тозу сапасы бойынша ағымдағы стандарттарға сәйкес келмейтін элементтердің ағымдағы жөндеуіне жұмсалатын шығындар сомасына тең. Жойылмайтын тозу табыстың жоғалуын капиталға айналдыру жолымен, не жылжымайтын мүлік сапасының төмендігіне байланысты алымдылықты (пайдалануды) жоғалту ретінде есептеледі;

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

Жер учаскесі экономикалық ескіруі және сирек жағдайларда функционалдық тозуы мүмкін.

4. Салыстырмалы амал әдістері

20. Салыстырмалы амал бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

- 1) осы тектес жылжымайтын мүлікті сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау жүргізу және салыстыру объектілерін айқындау;
- 2) қолда бар ақпараттың көлемі мен шынайылығын ескере отырып, бағалау объектісінің құнын есептеу әдісін таңдау;
- 3) салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейіннен түзе отырып, салыстыру объектілерімен бағалау объектілерін салыстыру;
- 4) салыстыру объектілерінің құнына түзетілетін түзетулер шамасын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау;
- 5) алынған есептеу нәтижелерін келісу.

Салыстырмалы сатуларды негізгісімен талдау кезінде мынадай салыстыру элементтері

ескерілуі тиіс:
берілетін құқықтар;
қаржыландыру шарттары;
сату шарттары;
сатудан кейін тікелей жүргізілетін шығыстар;
нарық шарты;
орналасқан жері;
табиғи сипаттамалары;
экономикалық сипаттамалары;
пайдалану;

жылжымайтын мүлікке қатысы жоқ сату компоненттері.

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

22. Баға мен табыстың ара-қатынасы әдісі болжамдарға негізделеді, яғни жылжымайтын мүлік әкелетін табыс шамасы баға белгілейтін фактор болып табылады және ұқсас объектілер бойынша баға мен табыстың өлшемдігі нақты жылжымайтын мүлік объектісін бағалау кезінде орташаланған нәтижелерді пайдалануға негіз береді.

Жылжымайтын мүлікпен келетін табыс түріне байланысты жалпы ренталық мультипликаторды (ЖРМ) және жалпы капиталға айналдыру коэффициентін (К) пайдалануға болады.

Жалпы ренталық мультипликатордың көмегімен жылжымайтын мүлікті бағалау кезеңдерінде:

- 1) бағаланатын объектінің жалпы табысы, не әлеуетті, не нақты табысы бағаланады;

- 2) сату бағасы және әлеуетті немесе нақты табысы туралы шынайы ақпарат бар бағаланатын объектіге кемінде үш ұқсас объект таңдалады;
- 3) бағаланатын объектімен ұқсастарды салыстыруды ұлғайтатын қажетті түзетулер енгізіледі;
- 4) әрбір ұқсастық бойынша жалпы ренталық мультипликатор есептеледі;
- 5) барлық ұқсастар бойынша орташа арифметикалық есептеу ЖРМ ретінде қорытынды ЖРМ айқындалады;
- 6) бағаланатын объектінің орташа ЖРМ жүргізу және есептік барабар жалпы табыс ретінде бағаланатын объектінің нарықтық құны есептеледі.

5. Жер учаскелерін бағалау әдістері

23. Жер учаскелерін оның мақсатына және қолда ақпараттың болуына қарай бағалауды жер рентасын салыстырмалы талдау, дамыту, тарату, алу, қалдық құны мен капиталға айналдыру әдістерімен айқындауға болады. Артық учаскені бөлу нормативтері мен мүмкіндігі бойынша салыстыру арқылы артық жер саны болған кезде оның құны өте тиімді шартпен нарықтық құны бойынша бағаланады.

24. Жер учаскелері үшін салыстырмалы талдау әдісі соңғы нарықтық мәмілелер немесе ұсыныстар бағасы бойынша нақты деректері бар ұқсас жер учаскелерімен қарастырылатын мүлікті тікелей салыстыруды қамтиды.

Әдіс мынадай әрекеттер реттілігін болжайды:

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

25. Дамыту әдісі нақты жылжымайтын мүлік объектісін бірқатар учаскелерге бөлу туралы жорамалдармен немесе бірнеше учаскелермен біріктіруге, осындай бөлу немесе біріктіру процестерімен байланысты табыстар мен шығыстарды айқындаумен, және нәтижесінде алынған құн көрсеткішін шығару үшін таза табыстарды дисконттаумен байланысты болады.

Әдіс мынадай әрекеттер реттілігін болжайды:

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

ш ы ғ ы н ы) ;

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

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

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

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

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

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

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

бағаланатындарға ұқсас құрылыс салынған жер учаскесінің нарықтық құнында жер үлесінің ең ықтимал мәнін айқындау ;
аймаққа бөлу коэффициентін ескеріп, бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнындағы үлесі ретінде жердің нарықтық құнын есептеу ;

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

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

бағаланатын жер учаскесін қамтитын жалғыз жылжымайтын мүлік объектісінен әрбір ұқсас объектінің сипаты мен айырмашылық дәрежелерін әр салыстыру элементтері бойынша айқындау ;

бағаланатын жер учаскесін қамтитын жалғыз жылжымайтын мүлік объектісінен әрбір ұқсас объектінің сипаты мен айырмашылық дәрежелеріне сәйкес келетін ұқсастарының бағаларын түзетулерді әр салыстыру элементтері бойынша айқындау ;

бағаланатын жер учаскесін қамтитын жалғыз жылжымайтын мүлік

объектісінен олардың айырмашылығын тегістейтін әрбір ұқсас объектінің бағасын салыстыруды әр салыстыру элементтері бойынша түзету; ұқсастардың түзетілген бағаларын негізді қорыту жолымен бағаланатын жер учаскесін қамтитын жалғыз жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын е с е п т е у ;

бағаланатын жер учаскесін қамтитын жалғыз жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнынан жақсартылған жер учаскесінің ауыстыру құнын немесе өндіріс құнын шегеру жолымен бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнын е с е п т е у ;

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

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

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

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

4) бос учаске үшін жалдау төлемін капиталға айналдыру әдісі. Егер жер учаскесі бос екендігіне қарамастан рента әкеле алса, осы рентаны жеткілікті нарықтық деректер болған кезде нарықтық құн көрсеткішінде капиталға айналдыруға болады:

Әдіс мынадай әрекеттер реттілігін болжайды: жер учаскесімен жасалатын жер рентасын есептеу; жер рентасын капиталға айналдырудың тиісті коэффициент шамасын айқындау;

жер рентасын капиталға айналдыру жолымен жер учаскесінің нарықтық құнын есептеу.

6. Өзгеше жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау ерекшеліктері

27. Ауыл шаруашылығы жер-суы ретінде пайдаланылатын жер учаскелерін бағалау үшін ренталық табысты айқындаудағы жалпы табыс ауылшарушылық дақылдарының типтік өнімі динамикасын оны нарықты сату бағасын талдау негізінде (жер учаскесінің шекараларында топырақтың құнарлылығына, тиісті агроөндірістік топырақ топтары бойынша дақылдың өнімділігіне сәйкес) есептеледі. Ренталық табысты есептеу уақытында ескерілетін шығындар өңірлік нарыққа тән болып табылатын өндірістік шығындар мен өндірушінің кірісін қ а м т и д ы .

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

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

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

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

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

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

33. Тарихи мүлік объектілерін бағалау объектілері мынадай реттілікпен о р ы н д а л а д ы :

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

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

7. Бағалау әдістеріне қойылатын талаптар

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

- 1) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіреді;
- 2) жылжымалы мүлікке бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз етеді;
- 3) құқықтық талдау жүргізеді, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендіреді;
- 4) бағалау әдістерін таңдауды негіздейді;
- 5) бағалау туралы есепте шынайы деректерді, есептік көрсеткіштерді және олардың екі мағынада түсіндірілуіне жол бермейтін негізделген нәтижелерді толық әрі түсінікті жазуды қамтамасыз етеді.

8. Бағалауды жүргізу тәртібі

35. Тапсырманы айқындау:

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

36. Алдын ала дау, деректерді іріктеу және жинау:

- 1) құжаттарды, бағалау объектісі туралы өзге де мәліметтерді жинау, өңдеу және талдау;
- 2) өңірдегі, қаладағы және бағалау объектісі жеріндегі элеуметтік-экономикалық және экологиялық ахуалды жалпы талдау;
- 3) осы мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау.
- 4) бағаланатын жылжымайтын мүлікті аса тиімді пайдалануды талдау.

37. Бағалау амалдары мен әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге де құнын анықтау бойынша есептеулерді орындау:

- 1) нарықтық амал;
- 2) кірістік амал;

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