

Бағалау стандарттарын бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің м.а. 2010 жылғы 9 желтоқсандағы № 325 Бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2010 жылы 20 желтоқсанда № 6694 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 "Жылжымалы мүліктің құнын бағалау" туралы бағалау стандарттарын 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

Қазақстан Республикасы
Әділет министрі
міндетін атқарушының
2010 жылғы 9 желтоқсандағы
№ 325 бұйрығымен
бекітілген

"Жылжымалы мүліктің құнын бағалау" туралы бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

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

2. Стандарт "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының негізінде және халықаралық бағалау

стандарттарына сәйкес әзірленді, жылжымалы мүлікті бағалау әдісіне қойылатын негізгі талаптарды белгілейді және Қазақстан Республикасының аумағында қолдану үшін міндетті.

3. Стандарттың күші материалдық жылжымалы мүліктің барлық типтерін бағалауға таралады.

4. Жылжымалы мүліктің нарықтың құнын міндетті бағалау мынадай жағдайларда жүргізіледі:

1) мемлекеттік қажеттіліктер үшін мүлікті алып қою кезінде;

2) акционерлердің жалпы жиналысының шешімі бойынша немесе қоғамның директорлар кеңесінің (байқау кеңесінің) шешімі бойынша қоғам сатып алатын қоғамның орналастырылған акцияларының құнын айқындау кезінде;

3) кепіл объектісінің құнын айқындау кезінде, соның ішінде кепіл ипотекасы кезінде;

4) жарғылық капиталға мүліктік салымдардың құнын айқындау кезінде;

5) банкроттық рәсімдер барысында борышкер мүлкінің құнын айқындау кезінде;

б) өтеусіз алынған мүліктің құнын айқындау кезінде.

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

2. Жылжымалы мүлікті бағалаудың негізгі ұғымдары

5. Осы Стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

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

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

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

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

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

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

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

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

9) өнер туындыларын бағалау кезінде шығын амалы - осы өнер туындысын сатып алу кезінде оны ауыстыратын басқа өнер туындысын жасау мүмкіндігімен алмастырушы ретінде қарастырылатын өнер туындыларының құнын айқындайтын амал. Бағалаушы құнын бағалау кезінде сол алмастырудың табиғатын ескеріп, осы өнер туындысын қайта жасау немесе алмастыру шығындарын, яғни осы алмастыру барысында ескі объектінің жаңасына алмасқандығын, қайталама нарықта сатып алу, репликация немесе дәл көшірме арқылы алмастыру болғандығын негізге алуы тиіс.

Ескі объектіні жаңасына алмастыру - бағаланатын объектіні сатып алуға немесе, егер бұл мүмкін болмаса, жаңа өнер туындылары шығарылатын бөлшек нарықта табиғаты бойынша және объектінің жай-күйі бойынша ұқсайтынын сатып алуға шығындар.

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

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

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

10) мамандандырылған мүлік - сирек, егер мүмкіндігінше оның бірегейлігіне, оның мамандандырылған сипатына және конструкциясына, оның конфигурациясына, мөлшеріне, орналасқан жеріне және өзге де қасиеттеріне

байланысты бөлігі болып табылатын бизнесті немесе ұйымды сату арқылы нарықта бір кезде сатылатын мүлік;

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

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

13) корпоративтік активтер - активтер басқа активтерге немесе активтерден тобына қарамастан ақшалай қаражат ағынын жүргізе алмайды, бірақ бұл ретте олардың теңгерімдік құнын регенерациялайтын бірлікке толықтай жатқызуға болмайды (Мысалы: жеңіл автокөлік, зертханалық және офис жабдықтары);

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

3. Бағалау әдістері

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

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

1) дисконттелген ақша ағыны әдісі - коммерциялық мақсатта жылжымалы мүлікті пайдалануға байланысты тәуекелдік дәрежесіне қарай ақша ағынның өзгеруі және бірдей түспеу жағдайы негізінде құнын айқындау;

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

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

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

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

Оларға мыналар жатады:

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

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

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

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

Оларға мыналар жатады:

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

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

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

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

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

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

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

Технологиялық ескіру технология, дизайн және техниканы өндіру үшін пайдаланылатын конструкциялық материалдар саласындағы ғылыми-технологиялық прогреспен байланысты. Технологиялық ескіру бірінші кезекте техниканың дизайнында, көлемінде және салмағында байқалады.

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

Жалпы жағдайда функционалдық тозу функционалдық ескіруден туындаған мүліктің табыс әкелуін жоғалтуды бағалау арқылы кірістік амалмен айқындалады. Егер кірісті жоғалту мүліктің өндірістік қуатын жете пайдаланбаудан болатын болса, онда функционалдық тозу шамасы тежеу (Чилтон) коэффициентін пайдаланып, жанама жолмен есептеледі.

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

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

1) нарықтық ақпарат әдісі - әзірлеуші зауыттың, дилерлердің прайс-парақтарында жариялаған сату бағалары туралы ақпаратты немесе басқа көздердегі сату бағалары туралы ақпаратты пайдалану жолымен жылжымалы мүліктің құнын айқындау;

2) сатуды салыстырмалы талдау әдісі - олардың арасындағы айырмашылықтарды ескеретін тиісті түзетулерді орындағаннан кейін

бағаланатын объектімен жылжымалы мүліктің салыстырылатын объектілерінің жақындағы сатылымдарын салыстыру жолымен құнын айқындау;

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

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

4. Бағалау әдістеріне қойылатын талаптар

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

1) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіреді;

2) жылжымалы мүлікті бағалауды жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз етеді;

3) құқықтық талдау жүргізеді, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендіреді;

4) бағалау әдістерін таңдауды негіздейді;

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

11. Жылжымалы мүлікті бағалаушылар көбінесе клиенттен немесе клиенттің өкілдерінен алатын ақпаратқа сүйенеді. Кез келген осындай деректердің көзін бағалаушы ауызша немесе жазбаша хабарламаларды көрсетуі тиіс, ал деректер мүмкіндігінше дұрыс тексерілуі тиіс.

12. Жылжымалы мүліктің бағалау принциптерінің, әдістері мен тәсілдерінің көбісі басқа да бағалау жағдайларында қолданылатындармен ұқсас келеді. Жылжымалы мүлікті бағалау арнайы білімді, дайындықты, дағды мен тәжірибені талап етеді.

5. Бағалауды жүргізу тәртібі

13. 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.

14. Алдын ала дау, деректерді іріктеу және жинау:

1) құжаттарды, бағалау объектісі туралы өзге де мәліметтерді жинау, өңдеу және талдау;

2) осы мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау.

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

1) нарықтық амал;

2) кірістік амал;

3) шығындық амал.

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