

## "Құнның қоры мен түрлері" бағалау стандартын бекіту туралы

### *Күшін жойған*

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің м.а. 2011 жылғы 29 маусымдағы № 243 Бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2011 жылғы 12 тамызда № 7114 болып 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 «Құнның қоры мен түрлері» бағалау стандарт б е к і т і л с і н .

2. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі және құқықтық көмек көрсету комитеті:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің интернет-ресурсында орналастыру жөнінде шаралар қабылдануын қамтамасыз е т с і н .

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет министрінің орынбасары Ә.Т.Аманбаевқа және Қазақстан Республикасы Тіркеу қызметі және құқықтық көмек көрсету комитетінің төрағасы М.И.Сексембаевқа жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғаш ресми жарияланғаннан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*М и н и с т р д і ң*

*міндетін атқарушы*  
Қ а з а қ с т а н  
Ә д і л е т  
а т қ а р у ш ы н ы ң  
2 0 1 1 ж ы л ғ ы  
№ 243 бұйрығымен бекітілді

*Д.Құсдәулетов*  
Р е с п у б л и к а с ы  
м и н и с т р і м і н д е т і н  
2 9 маусымдағы

**«Құнның қоры мен түрлері»  
бағалау стандарты 1. Жалпы ережелер**

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

2. Осы Стандартта келесі ұғымдар пайдаланылады:

алмастыру құны – бағалау объектісінің тозығын ескере отырып, бағалау жүргізілген күні қолданылған нарықтық бағалардағы бағалаудың ұқсас объектісін жасауға жұмсалатын шығындар сомасы;

арнайы құн – бұл нарықтық құннан асып түсетін және активтің кейбір ерекшеліктерін көрсететін, арнайы сатып алушы үшін құндылыққа ие сома;

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

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

бастапқы құн – бұл төленген өтелмеген салықтар мен алымдарды, сондай-ақ жеткізу, монтаждау, қондыру, пайдалануға қосуға кететін шығындарды және басқа да активтерді мақсатты пайдалану үшін тікелей жұмыс жағдайына келтіруге жұмсалатын шығындарды қоса алғанда, негізгі құралдарды тұрғызу немесе сатып алу жөнінде нақты жұмсалған шығындардың құны;

инвестициялық құн немесе құндылық – бұл нақты бір инвестордың немесе инвесторлар сыныбының орныққан инвестициялық кезіндегі немесе өндірістік мақсаттағы мүлік құны. Бұл субъективтік ұғым нақты бір мүлікті нақты инвесторға, инвесторлар тобымен немесе белгілі бір инвестициялық мақсаттары және/немесе өлшемдері бар кәсіпорындармен сәйкестендіреді;

ипотекалық құн – бұл қозғалысы экономикалық циклдің кезеңдерімен және алып-сатар сипаттағы элементтерге байланысы жоқ арнайы ациклдық құн;

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

кәдеге жарату құны – экономикалық жарамдылық мерзімінің соңындағы,

яғни мүлікті пайдалану қауіпті немесе керексіз болып қалғандағы, яғни жөндеуге кететін шығындары оның бастапқы құнның 80%-нан асатын нарықтық құны;

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

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

нарықтық құн – осы объект бәсеке жағдайындағы мәмілелердің негізінде иеліктен айыруға болатын, мәміле тараптары бағалау объектісі туралы барлық ақпаратқа ие бола отырып, іс-қимыл еткенде, ал мәміленің бағасына қандай да бір төтенше жағдайлар ықпалын тигізбейтін жағдайдағы осы объектінің есептік а қ ш а л а й с о м а с ы :

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

мәміле тараптары мәміленің мәні жөнінде жақсы хабардар және өзінің мүддесі үшін іс-әрекет етеді;

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

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

сақтандыру құны – келісім шарттың немесе сақтандыру полисінің ережелерінде көзделген мүлік құны. Сақтандыру сомасының болжанып отырған мөлшері сақтандыру шартының талаптарына жүргізілген талдаудың нәтижелері негізінде, жалпы жекелеген сақтандыру жағдайлары, бір топ сақтандыру жағдайы үшін, сондай-ақ мүліктің табиғи жағдайының, оның ағымдағы пайдаланылу ерекшеліктерін, мүліктің нарықтық құнын қалыптастыруға сыртқы факторлардың ықпалын ескере отырып айқындалады;

салық құны – қолданыстағы салық заңнамасының негізінде есептелетін құн;

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

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

теңгерімдік құн – барлық жинақталған амортизация мен жинақталған шығыс сомаларын құнсыздандудан алып тастағаннан кейінгі бухгалтерлік теңгерімде

терминалдык (реверсиялык) құн – бағаланатын мүліктің иелік ететін ( болашақтағы) есептік кезеңінің соңындағы нарықтық құны.

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

3. Бағалау қоры құндардың барлық түрлерін екі түрге бөледі: құнның нарықтық қоры және құндардың нарықтық емес қорларының үш санаты, сондай-ақ құнның жекелеген кіші түрлерін қолдану.

Құнның нарықтық қоры мүліктің анағұрлым шамалық құнын айқындау үшін қолданылады, ол бойынша еркін және ашық рынокта ауыстыруға болады.

Құнның нарықтық емес қоры нарық қатысушыларның сатып алу қабілетіне емес немесе нарықтың айырықша немесе әдеттегіден бөлек шарттарындағы тиімділігіне емес, экономикалық пайдалы екендігіне немесе мүліктің функцияларына негізделеді.

4. Бағалау қорын, яғни құнның түрін таңдау мүлікті бағалаудан өткізуге шарт жасауды талап етеді және мүлікті бағалау мақсаттылығына, оның ерекшеліктеріне, сондай-ақ нормативтік талаптарға байланысты болады. Мүлікті бағалау жөніндегі нормативтік құқықтық актілерде, мүлікке бағалау жүргізу шартында немесе соттың қаулысында бағалаудың нәтижесі айқындалатын құнның түрі көрсетілмеген жағдайда, нарықтық құны айқындалады.

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

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

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

8. Бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде бағалау объектісі құнының мына түрлері пайдаланылады:

Нарық құны және оның кіші түрлері:  
тарату құны;  
кәдеге жарату құны;  
терминалдық (реверсиялық) құны.  
Құнның өзге де түрлері:  
инвестициялық;  
әділ;  
арнайы;  
синергетикалық;  
салықтық;  
ипотекалық;  
кепілдік;  
сақтандыру;  
кадастрлік;  
кедендік;  
мемлекеттік мүлік;  
жер учаскелерін алып қою үшін.

Аралық есептеулерде және қаржылық есептілікте қолданылатын құндардың түрлері:

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

бастапқы құн.

## 2. Құнның нарықтық қоры

9. Нарықтық құнның тұжырымдамасы мәмілеге қатысушылар ашық және бәсеке нарықта еркін әрекет ете отырып, келісілген бағаны белгілеу болып табылады. Мүлікті сату халықаралық та, және жергілікті де нарықта жүргізіледі. Нарыққа жеткілікті дәрежеде сатушылар мен сатып алушылар қатысады, сондай-ақ, нарықтық қатынастардың шектеулі саны қатысуы да оған тән нәрсе.

10. Мүліктің нарықтық құны оны тиімді пайдалануға мүмкіндік береді, оның өнімділігі артады және қаржылық жағынан мүмкін болатын, заңдылық жағынан рұқсат етілген және жүзеге асырылатын болып есептеледі. Ұсынылған бағаны белгіленген кезде осы фактіні нарықтық қатынастардың қатысушылары ескеретін болады.

11. Нарықтық құнға сатып алушы мен сатушының мәмілені жүзеге асырған кездегі шығындары, сондай-ақ осы мәміленің нәтижесі бойынша төленуі қажетті

салық шығындары кірмейді.

12. Нарықтық құн бағалаушымен айқындалады: мүлікті мемлекеттік мұқтаж үшін алып қойғанда; акционерлердің жалпы жиналысының шешімдері бойынша немесе қоғамның директорлар кеңесінің (бақылау кеңесі) шешімі бойынша қоғам сатып алатын қоғамның жарияланған акцияларын айқындау кезінде; жарғылық капиталдағы ақшалай емес салымдардың құнын айқындау кезінде; банкроттық рәсімі барысындағы борышкердің мүлкінің құнын айқындау кезінде;

кепіл объектісінің, оның ішінде ипотека кезіндегі құнын айқындау кезінде; ақысыз алынған мүлік құнын айқындау кезінде; мемлекеттік мүлікті жекешелендіру кезінде; атқару өндірісін жүргізу кезінде; талап ету құқығын беру кезінде; мүлікті бөлу кезінде; сенімді басқару, не жалға беру кезінде; заңнамамен белгіленген өзге де жағдайларда.

### **3. Құнның нарықтық емес қорларының санаты**

13. Құнның нарықтық емес қорлары үш санатқа бөлінеді: Бірінші санат нақты бір субъектінің мүлікке иелік етуден түсетін пайдасын көрсетеді.

Бағалау қорының екінші санаты активтерді ақылға сыйымды негіздер бойынша ауыстырған кездегі екі немесе бірнеше белгілі бір тараптардың арасындағы келісілген бағаны көрсетеді.

Үшінші санат құнның түрін және нормативтік құқықтық актілерге немесе келісім шарттың ережелеріне сәйкес осы бағалаудың тәсілдерін айқындайды.

14. Бірінші санатқа мыналар жатады: инвестициялық құн немесе құндылық; арнайы құн;

15. Екінші санатқа жатады: әділ құн; синергетикалық құн.

16. Нарықтық емес қордың үшінші санатына мыналар жатады: салық құны; сақтандыру құны; несиелік құн; кепілдік құн;

кедендік құн.

#### 4. Құнның жекелеген кіші түрлерін қолданудың ерекшеліктері

17. Бағаланатын мүліктің түріне және оның нақты және болжанатын жай-күйіне байланысты бағалау сәтінде нарықтық құн кіші түрлерге бөлінеді:

тарату құны;

кәдеге жарату құны;

терминалдық (реверсиялық) құн.

18. Нарықтық және өзге де құнның аралық есептеулерінде, сондай-ақ қаржылық есептілікте құнның мынадай түрлері:

бағалау объектісін толық қалпына келтіру құны (ТҚҚ);

алмастыру құны;

өсімін молайту құны;

теңгерімдік құн;

бастапқы құн қолданылады.