

Бағалау қызметінің кейбір мәселелері туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2015 жылғы 25 ақпандағы № 115 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2015 жылы 30 наурызда № 10580 тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы № 519 бұйрығымен

Ескерту. Бұйрықтың күші жойылды – ҚР Қаржы министрінің 05.05.2018 № 519 (13.07.2018 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы бағалаушылар қызметі туралы" 2000 жылғы 30 қарашадағы Заңының 9-бабының 1-тармағына және 10-2 бабының 1-тармағына сәйкес, **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Мыналар:

1) Осы бұйрықтың 1-қосымшасына сәйкес Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар;

2) Осы бұйрықтың 2-қосымшасына сәйкес "Жылжымалы мүліктің құнын бағалау" бағалау стандарты;

3) Осы бұйрықтың 3-қосымшасына сәйкес "Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандарты;

4) Осы бұйрықтың 4-қосымшасына сәйкес "Құнның базалары мен түрлері" бағалау стандарты;

5) Осы бұйрықтың 5-қосымшасына сәйкес "Зияткерлік меншік объектілерінің және материалдық емес активтердің құнын бағалау" бағалау стандарты бекітілсін

2. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет министрінің орынбасары Б.Ж. Әбдірайымға жүктелсін.

3. Тіркеу қызметі және заң қызметін ұйымдастыру департаменті заңнамада белгіленген тәртіппен осы бұйрықты мемлекеттік тіркеуді және оны ресми жариялауды қамтамасыз етсін.

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

Министр

Б. Имашев

Қазақстан Республикасы
Әділет Министрінің
2015 жылғы 25 ақпандағы
№ 115 бұйрығына
1-қосымша

Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар

1. Жалпы ережелер

1. Осы Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар (бұдан әрі - талаптар) халықаралық бағалау стандарттарын пайдалана отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Заң) негізінде әзірленді және бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына, бағалау туралы есепте (бұдан әрі – есеп) пайдаланылатын ақпаратқа, сондай-ақ әдіснамада және есептеуде қолданылатын бағалау туралы есептегі сипаттамаларға қойылатын талаптарды белгілейді.

2. Осы талаптар Қазақстан Республикасының аумағында бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде қолдануға міндетті болып табылады.

3. Есеп бағалау жүргізу қорытындысы бойынша жасалады және Заңға, осы талаптарға, халықаралық стандарттар мен бағалау қызметі стандарттарына сәйкес жасалған құжатты білдіреді.

2. Бағалау туралы есептің мазмұнына қойылатын талаптар

4. Есепте мынадай бөлімдер мен бөліктер қамтылады:

титул парағы;

есептің мазмұны;

1 Бөлім. Есеп туралы жалпы мәліметтер;

2 Бөлім. Бағалау объектісінің жалпы ақпараты және сипаттамасы;

3 Бөлім. Есептің есептеу бөлігі;

4 Бөлім. Қорытынды бөлігі;

Қосымшалар.

1 және 2 бөлімдер, оның қосымшаларын есептемегенде, есеп мазмұнының жартысынан аспайды.

5. Есеп екі данада жасалады, оның біреуі тапсырыс берушіде, екіншісі бағалаушыда сақталады.

6. Титул парағында қамтылады:

1) есептің атауы;

2) есептің нөмірі;

3) есептің жасалған күні;

4) объектінің атауы және орналасқан жері;

5) бағалау күні;

6) бағалау туралы шарттың нөмірі және жасалған күні;

7) айқындалатын құнның түрі (үлгісі);

8) тапсырыс берушінің толық атауы немесе тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), оның нақты орналасқан жері немесе заңды мекенжайы, банктік деректемелері;

9) бағалаушы туралы мәліметтер:

Заңды тұлға үшін: толық атауы, сәйкестендірілген бизнес нөмірі, банктік деректемелері, бағалаушының заңды мекенжайы, бағалаушы мүшесі болып табылатын бағалаушылар палатасының атауы;

жеке тұлға үшін: бағалаушының тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), жеке сәйкестендірме нөмірі, оның нақты орналасқан жері, бағалаушы мүшесі болып табылатын бағалаушылар палатасының атауы;

10) есепті бекітетін адамның мөрмен расталған тегі, аты, әкесінің аты (бар болса) және қолы.

7. Ілеспе хатта мыналар қамтылады:

1) бағалаудың мақсаты;

2) бағалау объектісін сәйкестендіретін жалпы ақпарат;

3) есепте пайдаланылған бағалау тәсілдері мен әдістері;

4) бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы.

8. Есеп мазмұнына оның құрамына беттері көрсетіліп енгізілген бөлімдер (кіші бөлімдер) кіреді.

9. 1 Бөлім. "Есеп туралы жалпы мәліметтер", онда қамтылады:

1) бағаланатын объектінің атауын, объектінің меншік иесін, объектінің орналасқан жерін, бағалаудың бағаланатын құқықтарын, мақсатын, түрін және мақсатын, есептің және бағалаудың күнін, бағаланатын мүліктің сәйкестендіруін, белгіленетін құнның базасы мен үлгісін анықтауды көрсетумен бағалауға арналған тапсырма;

2) бағалаушы туралы мәліметтер (лицензияның нөмірі және берілген күні, бағалаушының азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыру туралы мәліметтер (бар болса) және басқалар);

3) бағалауды жүргізу кезінде бағалаушы пайдаланған болжаулар мен шектеу шарттары;

4) бағалауды жүргізу кезінде пайдаланылған құжаттар тізбесі:

Заңға сәйкес нормативтік құқықтық актілер және бағалау стандарттары, бағалауды жүргізу кезінде оларды алу көзін көрсетумен пайдаланылған деректер тізбесі;

5) есепте қолданылатын негізгі терминдер мен анықтамалар.

10. 2 Бөлім. "Жалпы ақпарат және бағалау объектісінің сипаттамасы, онда қамтылады:

1) бағалау объектісі тексерілген күн;

2) бағалау объектісінің жалпы сипаттамасы мен жай-күйі;

3) бағалау объектісінің құрамы;

- 4) бағалау объектісінің нысаны мен ағымдағы пайдаланылуы;
- 5) бағалау объектісі орналасқан жердің сипаттамасы;
- 6) бағаланатын объектінің негізгі сипаттамаларының сипаты;

Кредит беру мақсатында кәсіпорындарды және ірі жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау кезінде қосымша көрсетіледі:

- 1) өңірдегі жалпы экономикалық ахуалға және әлеуметтік-экономикалық ахуалға шолу жасау;
- 2) бағаланатын мүлік нарығында ағымдағы белсенділік пен беталыстарға шолу жасау;
- 3) салалық шолу жасау (белгілі бір тауарларды (қызмет көрсетулерді) өндіру ұйымдастырылған мүлік кешенінің құрамына кіретін жылжымайтын мүлік бағаланатын жағдайда жасалады).

11. 3 Бөлім "Есептің есептеу бөлігі", онда қамтылады:

- 1) бағалау әдіснамасы;
- 2) үш тәсілдегі әдіс мәнінің қысқаша жазылуы және осы есепте қолданылған тәсілдер мен әдістерді таңдау негіздемесі;

3) таңдап алынған тәсілдер/әдістер қолданылған бағалау процесінің сипаттамасы;

- 4) таңдап алынған тәсілдермен/әдістермен орындалған есептеулер;
- 5) "Бағалау нәтижесін келісу" бөлімі;

Бағалау нәтижесін келісу, егер әртүрлі әдістер пайдаланылған және әртүрлі әдістермен алынған нәтижелер екі рет бір-бірінен өзгеше болмайтын жағдайда жүргізіледі. Егер осы талап бұзылатын болса, оларда пайдаланылған есептеулер мен бастапқы ақпарат нақтыланады. Келісу орташа салмақ әдісімен жүргізіледі. Салмақ коэффициенттерін анықтау үшін есептеудің математикалық әдістері қолданылады, оларға есепте сипаттама беру қажет.

12. 4 Бөлім "Есептің қорытынды бөлігі", онда объекті құнының шамасы туралы қорытынды қамтылады.

Бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы Қазақстан Республикасының валютасында (теңгемен) және жақшада осы сома жазбаша толық жазылып, мың теңгеге дейін ықшамдалған цифр түрінде көрсетіледі.

Бағалау туралы есепте көрсетілген бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы, егер бағалау туралы есеп жасалған күннен бағалау объектісімен мәміле жасалған күнге дейін немесе жария оферта ұсынылған күнге дейін алты айдан аспаған болса, бағалау объектісімен мәміле жасау мақсатында ұсынылған болып танылады.

13. Есепке қосымшаларда қамтылады:

- 1) бағалау объектісін тексеру актісі;
- 2) Бағалаушылар палатасындағы мүшелік туралы куәліктің көшірмесі;

3) бағалау объектісінің фотосуреті (тек жылжымайтын мүлік, көлік, жабдық және басқа да материалдық мүлік үшін);

4) ұқсас объектілердің бағалары және Internet жүйесінен алынған хабарландыруларға сілтемелер туралы мәліметтер қамтылған компьютердің (скриншоттың) жұмыс үстелінің фотосуреттері;

5) есептеу кестелері (бар болса);

6) кәсіпорындардың активтерінің тізбесі және олардың нарықтық құны бар кестелер (қажет болғанда);

7) бағалауды Заңға сәйкес жүргізуге арналған бастапқы деректер;

8) қажет болғанда, басқа құжаттар.

3. Бағалау туралы есеп нысанына қойылатын талаптар

14. Жеке кәсіпкер болып табылатын бағалаушы жасаған есепке өзі қол қояды және өзінің жеке мөрімен бекітеді.

Заңды тұлғаның есебіне бағалаушы (бағалаушылар) қол қояды, заңды тұлғаның басшысы немесе оның уәкілетті өкілі бекітеді және мөрмен куәландырады.

15. Есептің титул парағынан басқасы, парақ беттері бойынша нөмірленеді және тігіледі. Бөлімдерінің әрбір бетіне есепті жасаған бағалаушы қол қояды. Әрбір бетіне қол қою жеке қол қоюмен немесе факсимиле қоюмен жүргізіледі.

Қазақстан Республикасы
Әділет Министрінің
2015 жылғы 25 ақпандағы
№ 115 бұйрығына
2-қосымша

"Жылжымалы мүліктің құнын бағалау" 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, жылжымалы мүлікті бағалауға қойылатын міндетті талаптарды белгілейді. негізінде халықаралық бағалау стандарттарын ескерумен әзірленді және жылжымайтын мүлікті бағалауға қойылатын негізгі талаптарды белгілейді.

2. Стандарт "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына (бұдан әрі – Заң) және халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес әзірленді, жылжымалы мүлікті бағалау әдістеріне қойылатын негізгі талаптарды белгілейді.

3. Бағалау қызметінің негізгі принциптері объективтілік және дұрыстық болып табылады.

4. Бағалау түрі міндетті және бастамашылық бағалау болып табылады.

5. Стандарттың әрекет етуі материалдық жылжымалы мүліктің барлық үлгілерін бағалауға қолданылады.

6. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) биологиялық активтер – биологиялық қайта құрулар процесінде ауылшаруашылық өнімін және/немесе қосымша биологиялық активтер беруге, сондай-ақ басқа тәсілмен экономикалық пайда әкелуге қабілетті мал немесе өсімдік;

2) генерациялайтын бірлік – басқа активтерге немесе активтер тобына маңызды дәрежеде байланысты болмайтын ақшалай қаражаттың түсуін қатамасыз ететін активтердің ең аз сәйкестендірме тобы;

3) жабдық – активтер, атап айтқанда кәсіпорынның немесе ұйымның қызметін ұйымдастыру-технологиялық қамтамасыз ету мақсатында пайдаланылатын жиһаз және жинақтауыштар, бұйымдар мен мүкәммал, автокөлік құралдары және демонтаж жасауға арналған құрал-саймандар;

4) жалға алушының жақсартулары – тіркелген жақсартулар немесе жалға алушы өзінің қажеттіктерін қанағаттандыру үшін орнатылатын және төленетін, әдетте жалға алу мерзімінің аяқталуы бойынша жалға алушымен жойылатын жерге немесе үйлерге қосымшалар. Оларды жою жылжымайтын мүлікке елеулі залал келтірмейді;

5) жылжымалы мүлік - көлік құралдары, айналымдағы тауарлар, бағалы қағаздар, ақша, мүліклік құқықтар, соның ішінде болашақтағы өнімге және Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерімен жылжымайтын мүлікке жатқызылмаған өзге де мүлікке құқық;

6) коллекциялық заттар – өнер туындылары, ескі заттар, бағалы тастар, зергерлік бұйымдар, музыкалық аспаптар, нумизматикалық немесе филателиялық коллекциялар, сирек кітаптар және мұрағат материалдары;

7) қондырғылар – басқа активтерден бөлінбейтін және коммуналдық шаруашылық объектілерінің, мамандандырылған үйлердің, машиналар мен жабдықтың құрама және сындарлы элементтерін қамтитын активтер;

8) корпоративтік активтер - басқа активтерге немесе активтер тобына байланысты болмайтын ақшалай қаражат ағынын жүргізуге қабілетсіз активтер, бірақ олардың баланстық құны толықтай генерацияланатын бірлікке жатпайды;

9) көліктік құрал – Қазақстан Республикасының аумағында тіркелген теміржол, автомобиль, теңіз, ішкі су, әуе, қалалық электр, соның ішінде метрополитен, сондай-ақ Қазақстан Республикасының аумағындағы магистральдық су құбыры көлігі;

10) мамандандырылған мүлік – бизнесті немесе оның бөлігі болып табылатын ұйымды сату арқылы, оның мамандандырылған сипаты мен құрылымына, пішініне, мөлшеріне, орналасқан жеріне және өзге де қасиеттерге негізделген бірегейлігінің арқасында нарықта сирек сатылатын мүлік;

11) машиналар – шаруашылық субъектісінің операциялық талаптарына негізделген мамандандырылған технологиялық процестерді орындау үшін пайдаланылатын аппараттар;

12) операциялық мүлік – тұрақты жұмыс істейтін кәсіпорынның негізгі қызметі үшін қажет болып саналатын актив;

13) офис жабдығы - жиһаз, компьютерлік техника, байланыс құралдары және тағы басқалар;

14) өнер туындыларын бағалау кезіндегі шығын амалы – осы өнер туындысын сатып алу кезінде оны ауыстыратын басқа өнер туындысын жасау мүмкіндігімен алмастырушы ретінде қарастырылатын өнер туындыларының құнын айқындайтын амал;

15) сауда бұйымдары және жалға алушының жылжымайтын мүлік болып табылмайтын, жалға алушының мүлігіне қосылатын және оның сауданы немесе бизнесті жүргізу кезінде пайдаланатын құралдары;

16) сыртқы (экономикалық) ескіру (күнсыздану) – объектінің құнын қоршаған ортаның әсері (экономиканың жағдайына, демографиялық ахуалға, тұтынушылардың төлем қабілеттілігіне және басқа да жергілікті жағдайларға негізделген, өңірдегі нарықта қалыптасқан сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы) салдарынан нарықтағы өзгерістер нәтижесінде жоғалту;

17) физикалық тозу – пайдалану, күту, табиғи-климат жағдайымен байланысты және басқа да факторлардың әсерінен тозған және бұзылған зақымданулар (ақаулар) салдарынан объектінің құнын жоғалту;

18) функционалдық ескіру – объектінің құнын оның өндірісінің арзандауымен немесе жаңамен салыстырғанда өнімділігінің аса төмен болуымен байланысты жоғалту;

19) Чилтонның тежеу коэффициенті - бағаланатын жылжымалы мүліктің негізгі параметрінің құны белгілі оған ұқсас мүліктен айырмашылығына байланысты құнын өзгертуді есептеу кезіндегі дәреже көрсеткіші.

2. Жылжымалы мүлікті бағалау әдістері

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

8. Кірістік амал әдісі жылжымалы мүлікті бағалауға қолданылады, егер бағаланатын активтен немесе қосымша активтер тобынан құрылатын нақты ақша ағынын бөлу мүмкін болса. Алайда ақша ағынының кейбір элементтері материалдық емес активтермен байланысты болады және одан жылжымалы мүлікпен кіретін үлесті бөлу қиын болады. Кірістік амал әдісі жеке бағаланатын жылжымалы мүлік үшін пайдаланылмайды.

Кірістік амал әдістері:

1) дисконтталған ақша ағыны әдісі - коммерциялық мақсатта жылжымалы мүлікті пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесіне тәуелді ақша ағынының өзгеруінен және біркелкі түспеуінен құнды айқындау;

2) тікелей капиталдандыру әдісі - шектеусіз уақыт кезеңінде кіріс шамасы тең болғанда бағалау объектісін тұрақты пайдалануды сақтаудан құнды айқындау;

3) өсу модельдері бойынша капиталдандыру әдісі - шектелмеген немесе шектелген уақыт кезеңінде кіріс шамасы тең ұлғайған кезде бағалау объектісін тұрақты пайдалануды сақтаудан құнды айқындау, тікелей капиталдандыру әдісіне ұқсас, бірақ одан айырмашылығы капиталдандыру коэффициентінің мәні нарықтық деректерден салыстырма амалмен табылмайды, капиталдандыруға берудің талап етілген нормасының базасында есептеледі.

9. Шығындық амал әдісі машиналар мен жабдықты бағалау үшін жылжымалы мүліктің белсенді нарығы болмаған жағдайда, сондай-ақ жекелеген мамандандырылған активтерді бағалау кезінде қолданылады.

Шығын амалы толық қайта өндірудің құнын немесе жинақталған тозуды есептен шығарумен бағалау объектісінің ауысу құнын айқындау үшін пайдаланылады.

Толық қайта өндіру құны бағалау объектісінің дәл көшірмесін (дәл сондай материалдарды, стандарттарды, дизайнды пайдаланумен және бағалау объектісіндегі жұмыс сапасымен) жасауға шыққан шығындар (ағымдағы бағамен) сомасы ретінде айқындалады.

Ауыстыру құны бағалауды (қазіргі заманғы материалдар мен технологияларды пайдаланумен) жүргізу күніндегі нарықтық бағаларда бағалау объектісіне ұқсас объектіні құруға шыққан шығындардың сомасы ретінде айқындалады.

Шығын амалының әдістері 2 топқа бөлінеді:

1-топ: шығынды тікелей айқындау тәсілдеріне негізделген әдістер өз күшімен жасалған жабдық құнын бағалау үшін қолданылады.

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

2) калькуляцияға кіретін шығындар бабын (материалдарға, жинақтаушы бұйымдарға, жұмысшылардың жалақыларына шығатын шығындар және жанама шығыстар, оларды қазіргі заманғы бағалар деңгейіне келтірумен) экономикалық элементтер бойынша индекстеу жолымен құнын айқындаудан тұратын қолда бар калькуляцияны талдау және индекстеу әдісі;

3) өндірістің өнімділігін ескерумен өндірістік шығындардың ірілендірілген нормативтері бойынша әзірлеудің толық өзіндік құнын есептеу жолымен құнын айқындаудан тұратын өзіндік құнды ірілендіріп есептеу әдісі.

2-топ: шығындарды жанама айқындау тәсілдеріне негізделген әдістер машиналар мен жабдықтың құнын бағалау үшін қолданылады (өз күшімен жасалғандарды қоспағанда):

1) алмастыру принципіне негізделген және пайдалылығы мен функциялары бойынша ұқсас бағаланатын объектілерді іріктеуден тұратын алмастыру әдісі немесе ұқсас-параметрикалық әдіс. Бұл 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 көрсеткіштері әдісі.

10. Жылжымалы мүліктің жинақталған тозу шамасы физикалық тозу, функционалдық және сыртқы (экономикалық) ескіру (құнсыздану) жиынтығына тең.

Физикалық тозу жойылатын және жойылмайтын болады. Жойылатын физикалық тозу машиналар мен жабдықтың ағымдағы жөнделуіне шыққан шығындар сомасына тең.

Жойылмайтын физикалық тозу мынадай әдістермен есептеледі:

тиімді жасымен (өмір сүру мерзімі әдісімен);

физикалық жағдайын сараптамалық талдаумен;

корреляциялық үлгілер әдісімен;

өнімділігін жоғалту әдісімен;

пайдалылығын жоғалту әдісімен.

Бағалау объектісінің функционалдық ескіруі бағалау күніне нарықта пайда болған жаңа, аса жетілдірілген ұқсас объектімен тікелей салыстыру әдісінің негізінде айқындалуы мүмкін.

Сыртқы (экономикалық) ескіру машиналар мен жабдыққа сыртқы факторлардың әсер етуімен байланысты болады. Мұндай тозу экономикалық немесе басқа да сыртқы факторлардың әсері салдарынан оның құнына кері әсерін

тигізген техниканы оңтайлы пайдаланудың өзгеруі, заңнамалық жаңашылдықтар салдарынан, мысалы, меншік құқықтарын шектеу немесе акциздерді ұлғайту, осы үлгідегі мүлікке сұраныс пен ұсыныстың ара-қатынасының өзгеруі салдарынан мүліктің пайдалылық дәрежесінің төмендеуінен көрінеді. Осы факторлардың әсер ету дәрежесі абсолюттік немесе пайыздық көрсеткішпен өлшенеді.

11. Салыстырмалы амал жақында болған сатулар немесе аналог ұсыныстарының бағалары туралы жеткілікті мәліметтер табуға арналған бағалау объектілері үшін пайдаланылады.

Салыстырмалы амал жақында болған сатулар немесе ұқсас объектілердің ұсыныстары бағаларын талдауға, осы ақпаратты бағалау объектісімен салыстыруға және тиісті түзетулерді жүргізуге негізделеді.

Салыстырмалы амал әдістері:

1) нарықтық ақпарат әдісі - әзірлеуші зауыттың, дилерлердің прайс-парақтарында жарияланған сатулар бағасы туралы немесе сатулар бағасы туралы басқа ақпарат көздері туралы ақпаратты пайдалану арқылы жылжымалы мүліктің құнын айқындау;

2) салыстырмалы талдау әдісі – олардың арасындағы айырмашылықтарды ескеретін тиісті түзетулерді орындағаннан кейін жылжымалы мүлік объектілерінің бағаланатын объектімен салыстырылатын жақында болған сатулар мен ұсыныс бағасын салыстыру арқылы құнын айқындау;

3) статистикалық модельдеу әдісі (жалпы бағалау әдісі) - бағасы белгілі болатын біртектес объектілердің кейбір жиынтықтарының өкілі ретінде бағаланатын жылжымалы мүлік 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.

3. Жылжымалы мүлікті бағалау әдістеріне қойылатын талаптар

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

1) бағалау мақсаты мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіру;

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

3) құқықтық талдау жүргізу, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендіру;

4) бағалау әдістерін таңдауды негіздеу;

бағалау туралы есепте оларды екіұшты түсіндіруге жол бермейтін шынайы деректерді, есептік көрсеткіштерді және негізделген нәтижелерді толыққанды әрі түсінікті жазуды қамтамасыз ету.

4. Бағалауды жүргізу (бағалауды жүргізу тәртібі)

13. Объектіні бағалау кезінде жүргізіледі:

1) тапсырманы айқындау (бағаланатын мүлікті сәйкестендіру, мүліктік құқықтарды сәйкестендіру, бағалау мақсатын нақтылау, бағалау базасын және құн түрін белгілеу, бағалау күнін келісу, өзге де шектейтін жағдайларды айқындау, бағалау объектісін тексеру және бағалауды жүргізуге шарт жасасу);

2) алдын ала талдау, деректерді іріктеу және жинау (құжаттарды, бағалау объектісі туралы өзге де мәліметтерді жинау, өңдеу және талдау, ұқсас мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау);

3) бағалау амалдары мен әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге де құнын белгілеу бойынша есептеулерді орындау;

4) бағалау әдістерін қолдану негізінде алынған нәтижені келісу және бағалау объектісінің қорытынды құнын айқындау;

5) бағалау туралы есепті жасау.

Қазақстан Республикасы
Әділет Министрінің
2015 жылғы 25 ақпандағы
№ 115 бұйрығына
3-қосымша

"Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

1. Осы жылжымайтын мүліктің құнын бағалау стандарты (бұдан әрі - Стандарт) халықаралық бағалау стандарттарын ескере отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының негізінде әзірленді және жылжымайтын мүлікті бағалауға қойылатын негізгі талаптарды белгілейді.

2. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) бағалау объектісінің экономикалық өмірінің қалдық мерзімі – бағалау күнінен бағалау объектісінің экономикалық өмірінің мерзімі аяқталғанға дейінгі мерзім;

2) баламалы пайдалану – бағалау объектісін аса тиімді пайдалануды талдау кезінде қарастырылатын және қолданыстағы пайдаланудан өзгеше болатын жылжымайтын мүлікті пайдаланудың ықтимал нұсқалары;

3) жердің жақсартылуы - жер учаскесінің сапалық сипатының және оның құнының өзгеруіне әкелетін қандай да бір іс-шаралардың нәтижелері. Жердің жақсартылуына оларды құнсыздандырмай және мақсатын өзгертпей көшіру мүмкін болмайтын жер учаскелерінің шекаралары шегінде орналасқан материалдық объектілер, сондай-ақ шаруашылық қызметтің немесе белгілі бір жұмыс түрін жүргізу нәтижелері жатады;

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

5) жерлердің жақсартылуының экономикалық өмірінің мерзімі - жерлердің жақсартылуынан алынатын немесе болжанып отырған кіріс, осы кірісті алуға байланысты операциялық шығыстардан асатын кезең. Жерлердің жақсартылуының экономикалық өмір сүру мерзімі жақсартылған жерлерді пайдалану үшін жарамды күйде ұстауды ақтайтын кезеңді көрсетеді;

6) жылжымайтын мүлік – жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер;

7) көпжылдық екпелер – үрі ағаштар мен, бір жылдан немесе бір мәдениетті топтамадан артық өмір сүретін көшеттерде өсірілетін ағаштар мен бұталар кіретін негізгі қорлардың табиғи-заттық белгісі бойынша түрі;

8) құрылымдар - адамның болуына, жылжымалы мүлікті орналастыруға, материалдық құндылықтарды сақтауға, өндірісті жүзеге асыруға және тағы басқаларға арналған үй-жайлар орналасқан жерлердің жақсартылуы;

9) құрылыстар - құрылымдар мен үй-жайларға жатпайтын, арнайы техникалық функцияларды орындауға арналған жердің жақсартылуы (бөгендер, туннельдер, эстакадалар, көпірлер және тағы басқалар);

10) құрылысы аяқталмаған объектілер - құрылысы аяқталмаған күйде болу салдарынан іс жүзінде пайданылмайтын құрылымдар, құрылыстар немесе тарату құрылғылары;

11) нақты жалпы кіріс – жылжымайтын мүлік объектісін қалыпты нарықтық пайдаланғаннан түскен өзге де кірістерді қосумен жалға алу төлемін жинау кезінде және алаңдарды толық пайдаланбағаннан болған шығындарды есептен шығарғандағы ықтимал жалпы кіріс;

12) операциялық шығыстар – жылжымайтын мүлік объектісінің қалыпты жұмыс істеуін және нақты жалпы кірістің өсуін қамтамасыз ету үшін қажетті шығыстар. Операциялық шығыстар бөлінеді:

шартты-тұрақты;

шартты-ауыспалы немесе пайдалану;

ауыстыру немесе резерв шығыстары.

13) ренталық кіріс (жер рентасы) - жер учаскесінің сапасы мен орналасқан жеріне қарай өндіріс құралы ретінде жерден алынатын кіріс. Ренталық кіріс жер учаскесінен алынатын өнімді сатудан күтілетін жалпы кіріс пен өндірістік шығындардың және өндірушінің пайдасы арасындағы айырым ретінде есептеледі ;

14) салыстыру деректері - бағаланатын объекті аналогтарының 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;

15) салыстыру элементтері - жылжымайтын мүлік үшін төленетін бағалардағы ауытқуларға әкелетін мүлік объектілері мен мәмілелердің нақты сипаттамалары. Салыстыру элементтері берілетін мүліктік құқықтар түрлерін, сату жағдайларын, нарық шарттарын, табиғи және экономикалық сипаттамаларды, пайдалануды, жылжымайтын мүлікке жатпайты сату құрауыштарын және басқаларды қамтиды;

16) сыртқы (экономикалық) тозу - жылжымайтын мүлік нарығында қоршаған ортаның әсер ету салдарынан өзгерістердің (экономиканың, демографиялық жағдайларға, тұтынушылардың төлем қабілеттілігіне және басқа да өңірлік факторларға негізделген нарықта қалыптасқан сұраныс пен ұсыныстар көлемінің арақатынасы) нәтижесінде объектінің құнын жоғалтуы;

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

18) таза операциялық кіріс (әрі қарай - ТОК) - жалпы кіріс пен операциялық шығындар арасындағы айырым ретінде айқындалатын кіріс;

19) тарату құрылғылары - энергияны, затты, дабылды, ақпаратты және тағы басқалардың кез келген түрін қашықтықта (электрді жеткізу желілері, құбырлар, су құбырлары, жылу және газ желілері, байланыс тораптары) тарату бойынша арнайы функцияларды орындау үшін жасалған жерлердің жақсартылуы;

20) 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 қарай тиімді жас нақты жастан арту немесе азаю жағына қарай ерекшеленеді;

21) тренд - хронологиялық өмір сүру мерзімінде бағаланатын объекті құнының өзгеру индексі;

22) функционалдық тозу - жетілдірілген сәулет, көлемдік-жоспарлау, сындарлы және басқа да сипаттамалармен қазіргі заманғы ғимараттар мен құрылыстарға тән функцияларын жүзеге асырудың мүмкін еместігі нәтижесінде бағалау объектісінің құнын жоғалтуы;

23) ықтимал жалпы кіріс – жылжымайтын мүлікті барлық шығындар мен шығыстарды есепке алмастан 100% пайдаланған кезде алынатын кіріс;

3. Осы Стандарт материалдық жылжымайтын мүліктің барлық типтерін бағалауға қолданылады.

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

2. Жылжымайтын мүлікті бағалау әдістері

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

6. Кірістік амал әдісі жылжымайтын мүлік объектілерінің кіріс әкелетін қабілетімен байланысты сатып алынатын және сатылатын жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын бағалау кезінде қолданылады.

Кірістік амал әдістері:

1) дисконтталған ақша ағыны әдісі - коммерциялық мақсатта бағалау объектісін пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесіне қарай ақша ағынының өзгеру және біркелкі түспеу шарттарын негізге ала отырып құнын айқындау;

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

Кірісті тікелей капиталдандыру әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

1) осындай жылжымайтын мүлікті жалға алу туралы жиналған ақпаратты жалға алу шарттарына (жалға алу төлемінің және жалға алудың үлгілік шарттарының мөлшерін) талдау жүргізу мақсатында талдау нәтижесінің негізінде жалпы кірісті болжау;

2) осы немесе ұқсас объекті жүктемесінің нақты коэффициентінің шығатын нақты кірісті есептеу;

3) таза операциялық кірісті (бұдан әрі -ТОК) нақты жалпы кіріс пен операциялық шығындар арасындағы айырым ретінде, ал ренталық кірісті – жер

учаскесінен алынатын өнімді сатудан күтілетін жалпы кіріс пен өндірістік шығындар және өндірушінің пайдасы арасындағы айырым ретінде есептеу;

4) ток есебі ретінде бірнеше жылғы кірісті орташалаңдыру арқылы алынатын қалыптандырылған таза операциялық кіріс қабылданады;

5) капиталдандыру ставкасын айқындаудың бағалау рәсімін таңдау негіздемесі және оның есебі;

6) бағалау объектісінің құнын ТОК немесе ренталық кірісті капиталдандыру ставкасына бөлу арқылы есептеу.

Дисконтталған ақша ағыны әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

1) болжау кезеңінің негіздемесі;

2) ақша ағынының шамасын жыл кезеңдері бойынша нақты жалпы кіріс пен операциялық шығындар арасындағы айырмашылық ретінде болжау;

3) дисконт ставкасын айқындаудың бағалау рәсімін таңдау негіздемесі және оның есебі;

4) ақша ағынының ағымдағы құнын айқындау;

5) реверсия құнын айқындау және оның ағымдағы құнын есептеу;

6) бағалау объектісінің құнын ақша ағынының ағымдағы құнының және реверсияның ағымдағы құнының сомасы ретінде айқындау.

7. Бағалау объектісінің тұтынушылық сипаттамасын осындай жылжымайтын мүліктің кірісі бағалау объектісінің таза операциялық кірісін болжау кезінде есепке алынған жылжымайтын мүліктің сипаттамасына кәйкестендірумен байланысты қажетті шығындарды есептеу, ол мынадай әдістерді қолдану кезінде есептеледі:

1) кірісті тікелей капиталдандыру әдісі – бағалау объектісінің алынған құнын қажетті шығындардың ағымдағы құнының мөлшеріне азаути жолымен;

2) ақша ағынын дисконттау әдісі – оларды болжау кезеңі шегінде тиісті жүзеге асыру кезеңдерінде операциялық шығындарға қосу жолымен.

Қажетті шығындар көлемін айқындау кезінде табиғи тозу және (немесе) функционалдық ескіру белгісін жоюдың техникалық мүмкіндігі мен экономикалық мақсатқа сәйкестілігі ескеріледі, егер бағалау объектісін пайдаланушының шығындарын өтеу тәртібіне қатысты заңнамада басқа айқындалмаған болса. Бұл ретте есепте бағалауды өткізу кезінде ескерілетін қажетті шығындардың есебі келтіріледі.

Операциялық шығындар бағалау күніндегі бағалармен болжанады. Операциялық шығындарды болжаған жағдайда жалпы кірісті алумен байланысты иеленушінің (балансты ұстаушының) шығындары ескеріледі.

8. Шығындық амал тәсілі сатып алу-сату немесе жалға алу нарығы шектеулі болып табылатын жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу үшін, сондай-ақ

мамандандырылған жылжымайтын мүлікті, соның ішінде жылжымайтын мәдени мұра ескерткіштерін, құрылыстарды, таратушы құрылғыларды және тағы басқа бағалау кезінде қолданылады. Басқа 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.

Жақсартылған жерлері бар жер учаскелерін бағалауды жүргізу үшін шығындық әдісті қолдану бағалау объектісін алмастырудың (қалпына келтірудің) қалдық құнын айқындаудан тұрады. Алмастырудың (қалпына келтірудің) қалдық құны оны қолданыста пайдалану уақытында жақсартылған жерлерді алмастырудың (қалпына келтірудің) қалдық құны мен жер учаскесінің (жер учаскесімен байланысты құқықтардың) нарықтық құнынан тұрады. Жерлерді жақсартулардың алмастыру (қалпына келтіру) қалдық құны толық алмастыру (қалпына келтіру) құны мен жинақталған тозу құнының арасындағы айырмашылық ретінде айқындалады.

Толық қалпына келтіру құны, ереже бойынша, ауыстыру мүмкін болмайтын объектіні бағалау кезінде, сондай-ақ қолданыстағы бағалау объектісін пайдаланудың оның ең тиімді пайдаланылуына сәйкес болған жағдайда айқындалады.

Ауыстыру құны үлгілік жоба бойынша немесе бағалау объектісін оның алғашқы түрінде қалпына келтірудің экономикалық мақсатқа сәйкестілігі жағдайында салынған (салынып жатқан) объектіні бағалау кезінде айқындалады.

Шығын амалының әдістері:

1) элементтері бойынша есептеу әдісі – бірыңғай аудандық бірліктерді бағалау, сметалық нормалар мен ережелер, сметалық нормалар мен бағалау және басқа да нормативтер жинағын пайдалану негізінде толық қалпына келтіру құнын немесе ауыстыру құнын айқындау;

2) құнның ұлғайтылған жинақталған көрсеткіштер әдісі – нормативтері ұлттық валютада белгіленген құрылыс құнының ұлғайтылған көрсеткіштер жинағын пайдалану негізінде ауыстырудың толық құнын айқындау;

3) үлестік көрсеткіштер әдісі – тұтынушылық пайдалылығының немесе қуат бірлігінің бірегейлендірілген көрсеткіштері негізінде жылжымайтын мүліктің толық қалпына келтіру құнын немесе ауыстыру құнын айқындау тәсілі;

4) индекстеу әдісі – объектінің баланстық құнын тиісті трендке – жылжымайтын мүліктің хронологиялық жасының ағымында құрылыс құнының өзгеру индекстеріне түзету тәсілі.

Жылжымайтын мүліктің жинақталған тозу шамасы табиғи тозудың, функционалдық және сыртқы (экономикалық) ескерудің (құнсызданудың) жиынтығына тең болады.

Табиғи тозу жойылатын және жойылмайтын болады.

Жойылатын табиғи тозу табиғи тозу белгілерін (құру, ауыстыру, ағымдағы жөндеу) жою шығындарының сомасына тең.

Жойылмайтын табиғи тозу сындарлы элементтерге бөлу әдісімен есептеледі, егер олар барлық сындарлы элементтердің орташа салмақтағы тозу шамасы ретінде әртүрлі өмір сүру мерзіміне ие болатын болса. Сындарлы элементтің тозуы тиімді жастың белгіленген нормативтер бойынша қабылданатын экономикалық өмірдің нормативтік мерзіміне тең болады. Жылжымайтын мүлік объектісінің тиімді жасы табиғи жағдайын, сыртқы түрін, жинақталған тозуын, пайдаланудың экономикалық факторларын және т.б. ескере отырып, хронологиялық жас негізінде айқындалады. Сындарлы элементтердің экономикалық өмірінің нормативтік мерзімі ресми белгіленген нормативтер бойынша айқындалады.

Функционалдық ескіру жойылатын және жойылмайтын болып бөлінеді.

Жойылатын функционалдық ескіру сапасы бойынша ағымдағы стандарттарға сәйкес келмейтін элементтердің ағымдағы жөндеу шығындарының сомасына тең болады. Жойылмайтын функционалдық ескіру кірістің жоғалуын не жылжымайтын мүліктің төмен сапасына байланысты қуаттың (пайдаланудың) жоғалуын капиталдандыру арқылы есептеледі.

Жылжымайтын мүліктің сыртқы (экономикалық) ескіруі жойылмайды. Ол жылжымайтын мүліктің және басқа да экономикалық факторлардың қолайсыз орналасуынан туындаған кірістің жоғалуын капиталдандыру арқылы бағаланады.

9. Салыстырмалы амал әдісі нарықтық құнды бағалауды жақында болған сатулар бағасын немесе анықталған айырмашылықтарға түзетілген бағалау күніне дейін бағаланатын объекті нарығынан орын алған, бағаланатын объектілерге ұқсас объектілермен салыстырылатын объектілерді сату немесе жалға алу бойынша ұсыныстардың бағасын талдау негізінде орындауға мүмкіндік береді.

Талдауды жүргізу алдында ұқсас объектілер бағалау объектісімен салыстыру тестісінен өтеді. Ұқсас объектілер нарықтың бағалау объектісімен бір сегменттен және онымен бәсекелес болуы тиіс.

Бағалау объектісін аналогтармен салыстыру үшін тиісті салыстыру бірлігін таңдау керек. Ол үшін ғимараттың немесе жер учаскесінің шаршы метрінің бағасын есептеу арқылы мәмілелер/ұсыныстар бағасына талдау жасалады. Бағаларды салыстыру үшін қолданылатын басқа бірліктер объектілердің физикалық сипаттамалары жеткілікті біртектес болған жағдайда, құрылыс көлемінің, салыстырмалы жылжымайтын мүліктің шаршы метрінің немесе өнімділік бірлігінің бағасын қамтиды.

Салыстырмалы амал әдістері:

1) салыстырмалы талдау әдісі бағаларға іріктелген ұқсас жылжымайтын мүлік объектілерінің бағасына әсерін тигізетін экономикалық және физикалық параметрлердің айырмашылығына негізделген түзетулерді реттілікпен енгізуді болжайды;

2) екі модификациямен – жалпы ренталық мультипликатор әдісі мен капиталға айналдырудың жалпы коэффициенті әдісімен берілетін баға мен кіріс арақатынасы әдісі аналог бағасының оның табысына байланысты дәрежесін талдауға және оның бағаланатын объектіге қолданылуына негізделген.

3) бағалаудың мультипликативтік моделін құруды болжайтын статистикалық модельдеу әдісі.

Жылжымайтын мүлік объектісінің құнын салыстырмалы талдау әдісімен айқындау үшін іс-қимылдың келесі реттілігі қолданылады:

1) нарықты зерттеу және бағаланатын объектіге ұқсас объектілерді сатып алу немесе сату бойынша мәмілелер немесе ұсыныстар туралы ақпаратты жинау;

2) ақпараттың сенімділігін, нақтылығын және оның нарықтық деректерге сәйкестігін тексеру;

3) бағаланатын объект нарығы үшін үш типтілік салыстыру бірлігін таңдау;

4) салыстыру бірліктерін пайдаланумен салыстыру элементтері (бағаны құрайтын факторлар) бойынша бағаланатын жылжымайтын мүлікпен (бағалау объектісімен) салыстырылатын объектілерді (ұқсас объектілерді) салыстыру арқылы түзету коэффициенттерін есептеу;

5) әрбір салыстырылатын объектінің бағасына әрбір салыстыру элементі бойынша түзету енгізу;

6) бағаланатын объектінің нарықтық құнының бірыңғай көрсеткішін (мәнін) алу үшін салыстырылатын объектілердің түзетілген бағасын келісу.

Түзету коэффициенттері аналогтың бағаланатын объектіден әрбір өзгешелік факторы бойынша есептеледі.

Салыстыру бірлігін таңдағаннан кейін бағалау тәжірибесімен әзірленген тәртіппен салыстырылатын объектілердің ұсыныстар/сату бағасын түзету жасалады, бұл ретте алғашқы бес түзету қатаң тәртіппен, қалғандары еркін тәртіппен орындалады.

1) берілген мүліктік құқықтарға түзету – мүліктік құқықтардың (иемдену, пайдалану, билік ету, сервитуттардың және тағы басқалардың болуы) жиынтықты айырмасы ескеріледі;

2) саудаға түзету – есептесулер үшін нақты мәмілелердің емес, ұсыныстардың бағасы пайдаланылатын жағдайда алғашқы бағаға жеңілдік ескеріледі;

3) қаржылық жағдайларға түзету – төлем жағдайындағы айырма ескеріледі (ұсыныстар бағасын талдау кезінде қолданылмайды);

4) сату жағдайларына түзету – сатушы мен сатып алушының өзара байланысы және мәміленің нарықтық емес сипатының мүмкіндігі ескеріледі (ұсыныстар бағасын талдау кезінде қолданылмайды);

5) сату уақытына түзету – уақыт кезеңінде нарықтағы бағалардың өзгеруі ескеріледі;

6) орналасқан орнына түзету – орналасқан орнына байланысты бағалар айырмашылығы ескеріледі;

7) физикалық сипаттамасына түзету – объектілердің физикалық сипаттамасындағы айырма ескеріледі;

8) жылжымайтын мүліктің мақсатты пайдаланылуына түзету – мақсатты пайдаланылудың ауытқулары ескеріледі.

Статистикалық модельдеу әдісі салыстырмалы талдау әдісіне ұқсас, бірақ түзету коэффициенттері саны есептелетін параметрлердің он еселік санына тең келетін сатулар/ұсыныстар бағасы туралы ақпаратты пайдаланумен статистикалық әдіспен есептеледі. Жүргізілген есептеулер негізінде бағалаудың мультипликативтік моделі жасалады.

Жалпы ренталық мультипликатор әдісі (бұдан әрі – ЖРМ) жылжымайтын мүлік әкелетін кіріс шамасы баға құрайтын фактор болып табылатын болжамға негізделеді және ұқсас объектілер бойынша баға мен кіріс өлшемі жылжымайтын мүліктің нақты объектісін бағалау кезінде орташаланған нәтижелерді пайдалануға негіз болады.

ЖРМ көмегімен жылжымайтын мүлікті бағалау кезеңдері:

- 1) бағаланатын объектінің не әлеуетті, не нақты жалпы кірісі бағаланады;
- 2) бағаланатын объектіге ол бойынша сату бағасы және әлеуетті не нақты кіріс шамасы туралы шынайы ақпарат бар үштен кем болмайтын аналог таңдалады;
- 3) аналогтардың бағаланатын объектімен салыстырмалылығын ұлғайтатын қажетті түзетулер енгізіледі;
- 4) әрбір аналог бойынша ЖРМ есептеледі;
- 5) барлық аналогтар бойынша ЖРМ орташа арифметикалық есептеу ретінде қорытынды ЖРМ айқындалады;
- 6) бағаланатын объектінің нарықтық құны орташа ЖРМ және бағаланатын объектінің есептік баламалы жалпы кірісінің көбейтіндісі ретінде есептеледі.

ЖРМ әдісі жеңілдетілген, қате бағалауды алуға мүмкіндік береді, ол ипотекамен ауыртпалық салынбаған, физикалық жағынан ұқсас және бір географиялық ауданда тұрған жылжымайтын мүлік объектілерін салыстыру кезінде ғана пайдаланылады.

Капиталға айналдырудың жалпы коэффициенті әдісі жылжымайтын мүлік объектісінің ТОК қолданылады. Капиталға айналдырудың жалпы коэффициенті

салыстырылатын аналогтың таза операциялық кірістің оның бағасына қатынасымен айқындалады және бағаланатын объектінің таза операциялық кірісіне бөлгіш ретінде пайдаланылады.

Жылжымайтын мүлік объектісінің құнын капиталға айналдырудың жалпы коэффициенті әдісімен есептеудің негізгі кезеңдері:

- 1) жылжымайтын мүліктің бағаланатын объектісінің ТОК есептеледі;
- 2) бағаланатын объектіге сату бағасы және ТОК шамасы туралы шынайы ақпарат бар үштен кем болмайтын аналог таңдалады;
- 3) әрбір аналог бойынша капиталға айналдырудың жалпы коэффициенті есептеледі;
- 4) капиталға айналдырудың қорытынды жалпы коэффициенті барлық аналогтар бойынша капиталға айналдырудың орташа арифметикалық есептік жалпы коэффициенті ретінде айқындалады;
- 5) бағаланатын объектінің нарықтық құны бағаланатын объектінің ТОК таңдалған аналогтар бойынша капиталға айналдырудың орташа жалпы коэффициентіне қатынасы ретінде есептеледі;

10. Жер учаскелерін бағалау оның мақсаты мен нақты бар ақпаратқа байланысты келесі әдістермен айқындалады:

- 1) салыстырмалы талдау;
- 2) даму;
- 3) тарату (аллокация);
- 4) шығару (экстракция);
- 5) қалдық құн;
- 6) жер рентасын капиталдандыру.

Нормативпен салыстыру бойынша жер саны артық және артық учаскені бөлу мүмкіндігі болған кезде, оның ең тиімді жағдайында оның құны нарықтық құн бойынша бағаланады.

Жер учаскелеріне арналған салыстырмалы талдау әдісіне қарастырылатын мүлікті олар үшін соңғы нарықтық мәмілелер немесе ұсыныстардың бағалары бойынша нақты деректер бар ұқсас жер учаскелерімен тікелей салыстыру кіреді.

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

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

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

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

1) жер учаскесін пайдалану үшін қажетті шығыстар сомасы мен уақытша құрылымын оны ең тиімді пайдалану нұсқасына сәйкес айқындау (мысалы, жақсартылған жер учаскесін жасау шығыны немесе жер учаскесін пайдалану нысандарымен, түрімен және сипатымен ерекшеленетін жеке бөліктерге бөлу шығыны);

2) жер учаскесін ең тиімді пайдаланудан түсетін кірістердің шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;

3) жер учаскесін ең тиімді пайдаланудан түсетін кірістерді алу үшін қажетті операциялық шығыстардың шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;

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

5) жер учаскесін пайдаланумен байланысты барлық кірістер мен шығыстарды дисконттау арқылы жер учаскесінің құнын есептеу.

Тарату немесе аллокация әдісі жердің құны мен жақсартуларының арасындағы арақатынас немесе мүліктің құрамдас бөліктерінің арасындағы қандай да бір басқа арақатынас әзірленеді. Нәтижесі салыстыру мақсатында жер мен оның жақсартуларының арасындағы жалпы нарықтық бағаны бөлуге арналған шара болып табылады.

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

1) жақсартылған жер учаскесінің (онда орналастырылған ғимараттардың) нарықтық құнын айқындау;

2) бағаланатындарға ұқсас құрылыс салынған жер учаскесінің нарықтық құнындағы жер үлесінің ең ықтимал мәнін айқындау;

3) аймаққа бөлу коэффициентін ескере отырып, бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнындағы үлесі ретінде жердің нарықтық құнын есептеу;

Алу немесе экстракция әдісі амортизацияны шегеріп, шығындарды талдау және басқа қатынастарда салыстырылатын жылжымайтын мүлік объектілерінің толық бағасынан нәтиже алу арқылы жер учаскелерін бағалау кезінде қолданылады.

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

1) бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісін аналог объектілермен салыстыру жүзеге асырылатын элементтерді айқындау;

2) бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен әрбір аналогтың айырмашылық сипаты мен дәрежесін салыстырудың әрбір элементі бойынша айқындау;

3) бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен әрбір аналогтардың бағасын салыстырудың әрбір элементтері бойынша айқындау;

4) бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен олардың айырмашылығын тегістейтін әрбір аналогтың бағасын әрбір салыстыру элементтері бойынша түзету;

5) аналогтардың түзетілген бағасын негізді қорыту арқылы бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын есептеу;

6) бағаланатын жер учаскесі жақсартуларының ауыстыру құнын немесе қалпына келтіру құнын есептеу;

7) бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнынан жақсартылған жер учаскесінің ауыстыру құнын немесе қалпына келтіру құнын шегеру арқылы бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнын есептеу;

Қалдық құн әдісі жақсартылған жерлермен байланысты болмайтын күту және қосылған кірістілік принциптеріне негізделген.

Әдісті қолдану шарты - бағаланатын жер учаскесіне кіріс әкелетін жақсартуларды салу мүмкіндігі немесе кіріс әкелетін жер учаскесін коммерциялық пайдалану мүмкіндігі. Егер кіріс жер учаскесін коммерциялық пайдалануға есептелсе, онда осы кірістен жер учаскесіне қатысы жоқ кірісті шегеру немесе капиталға айналдырылған кірістен жер учаскесіне қатысы жоқ активтердің нарықтық құнын шегеру қажет.

Әдісті қолдану мүліктің кірістік объектілерімен шектеледі.

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

1) нарықтық рента және болжанып отырған операциялық шығыстар негізінде барлық меншіктің таза операциялық табысы айқындалады;

2) құрылысқа (ғимаратқа) қатысты таза операциялық кіріс айқындалады;

3) жер учаскесіне қатысты таза операциялық кіріс жер үшін капиталға айналдыру нормасы арқылы құн көрсеткішіне капиталға айналады;

Жер рентасын капиталдандыру әдісі мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

1) жер учаскесімен жасалатын жер рентасын есептеу;

2) жер рентасын капиталдандырудың тиісті коэффициентінің шамасын айқындау;

3) жер рентасын капиталдандыру арқылы жер учаскесінің нарықтық құнын есептеу.

3. Ерекше жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау ерекшеліктері

11. Ауыл шаруашылығы алқаптары ретінде пайдаланылатын жер учаскелерін бағалау үшін ренталық кірісті айқындау үшін жалпы кіріс ауыл шаруашылығы дақылдарының үлгілік өнімінің динамикасын және оны нарықта сату бағасын талдау негізінде есептеледі. Ренталық кірісті есептеу кезінде ескерілетін шығындар өңірлік нарыққа тән болып табылатын өндірістік шығындар мен өндірушінің пайдасын қамтиды.

12. Орман өсімдігі бар және орманды өсіруге арналған жер учаскелерін бағалау үшін ренталық кіріс орман ресурстарын пайдаланудан болжам жасалатын жалпы кірістен кесу айналымы кезеңінде өндірушінің өндірістік шығындары мен кірістерін шегеру арқылы есептеледі.

13. Шекараларында шаруашылық қызмет үшін пайдаланылатын табиғи және жасанды жабық су қоймалары орналасқан жер учаскелерінің құны жақсартылған жерлері бар жер учаскелерін бағалауға ұқсас айқындалады.

14. Құрылысы аяқталмаған объектілердің құны шығындық, салыстырмалы амалдарды қолданумен, сондай-ақ барлық әдістемелік амалдарды біріктіру арқылы айқындалады.

Әдістемелік амалдар біріктірілген жағдайда аяқталмаған құрылыс объектісінің құны оның құрылысы аяқталғаннан кейін ең тиімді пайдалану және пайдалануға енгізген жағдайда бағалау объектісінің болжанып отырған нарықтық құны мен құрылысты аяқтауға және осы объектіні пайдалануға енгізуге шыққан шығындардың ағымдағы құнының арасындағы айырма ретінде айқындалады.

15. Жылжымайтын мүліктің табиғи объектілерінің құны иесі (балансты ұстаушы, пайдаланушы) үшін олардың пайдалылығын талдау нәтижелерінің негізінде және осы объектілерді пайдалануға қатысты заңнамада белгіленген шектеулерді ескерумен айқындалады.

16. Таратқыш құрылғылардың құны шығындық және кірістік амалдарды қолданумен айқындалады. Кірістік амал осындай жылжымайтын мүлікті пайдалану төлемін есепке алуға негізделеді.

17. Тарихи мүлік объектілерін бағалау мынадай реттілікпен орындалады:

- 1) бағалау объектісін сәйкестендіру;
- 2) меншік құқығын сәйкестендіру;

3) тарихи мәртебені (халықаралық, ұлттық немесе өңірлік) тіркеу деңгейін айқындау;

4) тарихи мүлікті қорғаумен байланысты белгіленген шектеулер зерттеледі;

5) тарихи мүлік объектілері ие болатын артықшылықтар мен шектеулерді ескере отырып, осы Стандартта келтірілген бір немесе бірнеше әдістерді бағалау жүргізіледі.

4. Бағалау әдістеріне қойылатын талаптар

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

1) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіру;

2) жылжымайтын мүлік объектісіне бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз ету;

3) құқықтық талдау жүргізу, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендіру;

4) бағалау әдісінің таңдалуын негіздеу;

5) бағалау туралы есепте шынайы деректерді, есептік көрсеткіштерді және жүргізілген бағалаудың нәтижесін толық және айқын түсіндіру үшін қажет негізделген нәтижелерді толыққанды және түсінікті жазуды қамтамасыз ету.

5. Бағалауды жүргізу тәртібі

19. Объектіні бағалау мынадай тәртіппен жүргізіледі:

1) тапсырманы айқындау:

бағаланатын мүлікті сәйкестендіру;

мүліктік құқықтарды сәйкестендіру;

бағалау мақсатын нақтылау;

бағалау базасын және құн түрін белгілеу;

бағалау күнін келісу;

өзге де шектеу жағдайларын айқындау;

объектіні тексеру және бағалауды жүргізуге шарт жасасу.

2) деректерді алдын ала талдау, іріктеу және жинақтау:

бағалау объектісі туралы құжаттарды, өзге де мәліметтерді жинақтау, өңдеу және талдау;

ұқсас мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау;

бағаланатын жылжымайтын мүлікті ең тиімді пайдалануды талдау.

3) бағалау амалдарын және әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу бойынша есептеулерді жасау;

4) бағалау әдістерін қолдану негізінде алынған нәтижелерді келісу және бағалау объектісінің қорытынды құнын айқындау;

5) толық баяндалған есепті жасау.

Қазақстан Республикасы
Әділет Министрінің
2015 жылғы 25 ақпандағы
№ 115 бұйрығына
4-қосымша

"Құн базалары мен типтері" бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

1. Осы мемлекеттік бағалау стандарты "Құн базалары мен типтері" (бұдан әрі – Стандарт) халықаралық бағалау стандарттарын пайдалана отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының негізінде әзірленді және бағалау мақсатын, бағалау нәтижесінің болжамды қолданылу мақсатын, сондай-ақ нарықтық құнның және нарықтық құннан айрықшаланатын басқа құн түрлерінің анықтамасын ашады. Осы Бағалау стандарты бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде қолдануға міндетті болып табылады.

2. Бағалау қызметінің негізгі принциптері объективтілік және дұрыстық болып табылады.

3. Осы Стандартта келесі ұғымдар пайдаланылады:

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

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

3) әділ құн – әрбір тараптың тиісті мүдделерін көрсететін нақты хабардар және мүдделі тараптар арасында активтерді немесе міндеттемелерді тапсыру кезіндегі есеп айырысу бағасы;

4) бастапқы құн – бұл төленген өтелмейтін салықтар мен алымдарды, сондай-ақ жеткізуге, монтаждауға, орнатуға, іске 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 шыққан шығындар құны;

5) инвестициялық құн - жеке инвестиция ретінде қаралатын немесе оның меншік иесі немесе болашақ меншік иесі операциялық мақсатта пайдалануына арналған актив құны;

6) кәдеге жарату құны – бағалау объектісін кәдеге жаратуға шыққан шығындарды алып тастаумен қамтылған материалдардың нарықтық құнына тең бағалау объектісінің құны;

7) кеден құны - қолданыстағы кеден заңнамасы негізінде есептелетін кеден төлемдерін аудару мақсатында айқындалатын құн;

8) нарықтық құн – тараптардың әрқайсысы жақсы хабардар бола отырып, мәжбүрлеусіз және ұқыпты есеппен тиісті маркетинг жүргізгеннен кейін коммерциялық мәміле нәтижесінде мүдделі сатып алушы мен мүдделі сатушы арасында бағалау күніне активті немесе міндеттемені ауыстыру жасалатын ақшалай есеп айырысу сомасы;

9) өсімін молайту құны - бағалау жүргізген, ұқсас материалдар мен технологияларды қолданумен бағалау объектісінің тозуын ескере отырып, бағалау объектісіне ұқсас объектіні жасаған күні қолданылған нарық бағаларындағы шығындар сомасы;

10) сақтандыру құны - келісімшарттың немесе сақтандыру полисінің ережесінде көзделген мүлік құны. Сақтандыру сомасының болжанып отырған мөлшері сақтандыру шартының талаптарына жүргізілген талдау нәтижелері негізінде жалпы, жекелеген сақтандыру жағдайлары, сақтандыру жағдайларының тобы үшін, сондай-ақ мүліктің табиғи жағдайының, оны ағымдағы қолдану, мүліктің нарықтық құнын қалыптастыруға сыртқы факторлардың ықпал ету ерекшеліктерін есепке алу негізінде айқындалады;

11) салық құны – қолданыстағы салық заңнамасының негізінде есептелетін құн;

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

13) синергетикалық құн – бұл бастапқы мүліктік мүдде сомасына қарағанда оларды біріктіру нәтижесінде алынған мүліктік мүдде құны жоғары болғанда, екі немесе одан да көп мүліктік мүдделерді қосу есебінен нарықтық құннан асып түсетін құн түрі;

14) терминалдық құн – активтің немесе жалпы компанияның болашақтағы белгілі бір уақыттағы құны;

15) теңгерімдік құн – барлық жинақталған амортизация мен жинақталған шығыс сомаларын құнсызданудан алып тастағаннан кейінгі бухгалтерлік теңгерімде танылатын актив сомасы.

4. Құн базасы өлшеудің құндық бағалаудағы негізгі жорамалдары туралы өтінішті білдіреді. Онда, мысалы, гипотетикалық мәміленің, тараптардың

қатынастары мен уәждемесінің, сондай-ақ активті нарықта экспозициялау дәрежесінің айқындалатын құнына негізделетін негізгі жорамалдар сипатталады. Бағалаудың қолайлы базасы бағалау мақсаттарына байланысты болады.

5. Бағалау базасы үш негізгі категорияға бөлінеді:

1) еркін және ашық нарықта болып жататын гипотетикалық алмасудан алынатын аса ықтимал бағаны көрсететін база.

2) активті иеленуден жеке немесе заңды тұлға алатын пайданы көрсететін база. Осы категорияның бағалау базасы экономикалық пайдалылығының немесе мүліктің нарыққа қатысушылармен сатып алыну қабілетіне емес, оның функцияларының немесе нарық жағдайының әдеттен тыс немесе әдеттегідегі емес әсерінің пайымдауларына негізделеді;

3) активті нақты екі тарап арасында алмастыру кезінде дұрыс негіздерде келісуге болатын бағаларды көрсететін база.

6. Құндық бағалау заңнамамен, ережелермен, жеке шарт шеңберінде немесе өзге де құжатпен айқындалатын бағалау базасын қолдануды талап етеді.

7. Бағалау базасын және құнның түрін таңдау мүлікті бағалауды жүргізуге шарт жасасудың алдында болады және мүлікті бағалау мақсатына, оның ерекшеліктеріне, сондай-ақ нормативтік талаптарға байланысты болады.

8. Бағалау мақсаты құнның нақты бір түрінің шамасын белгілеу болып табылады, ол бағаланатын бағалау объектісінің бағалау нәтижесін болжамды пайдаланумен айқындалады және бағалау туралы есепті жасаушы тапсырыс берушімен шартта белгіленеді.

9. Бағалау нәтижесі бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы болып табылады. Бағалау нәтижесі тараптардың бағалау объектісімен іс-әрекеттер жасау үшін бағаны айқындау, қатысты мәміле жасау немесе өзге де бағаларды айқындау, оның ішінде сату-сатып, жалға немесе кепілге беру, сақтандыру, несие алу, жарғылық капиталға енгізу, салық салу мақсатында, қаржылық есептілікті жасау, кәсіпорындарды қайта құру және жекешелендіру, мүліктік дауларды шешу, басқару шешімдерін қабылдау кезінде пайдаланылады.

2. Бағалау объектісінің нарықтық құны және оның кіші түрлері

10. Мүліктің нарықтық құны оның аса тиімді пайдаланылуын көрсетеді, ол табиғи мүмкінді, заң тұрғысынан рұқсат етілген, экономикалық негізделген, қаржылық тұрғысынан жүзеге асырылатын болып табылады және осы мүліктің ең жоғары құнына әкеледі. Аталған факт нарықтық қатынастарға қатысушылар ұсынылған бағаны белгілеу кезінде ескеріледі.

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 құнды бағалаушы айқындайды:

- 1) мүлікті мемлекеттік мұқтаж үшін алып қойғанда;
- 2) акционерлердің жалпы жиналысының шешімдері бойынша немесе қоғамның директорлар кеңесінің (бақылау кеңесі) шешімі бойынша қоғам сатып алатын қоғамның жарияланған акцияларын айқындау кезінде;
- 3) жарғылық капиталдағы ақшалай емес салымдардың құнын айқындау кезінде;
- 4) банкроттық рәсімі барысындағы борышкер мүлкінің құнын айқындау кезінде;
- 5) кепіл объектісінің, оның ішінде ипотека кезіндегі құнын айқындау кезінде;
- 6) ақысыз алынған мүлік құнын айқындау кезінде;
- 7) мемлекеттік мүлікті жекешелендіру кезінде;
- 8) атқару өндірісін жүргізу кезінде;
- 9) талап ету құқығын беру кезінде;
- 10) мүлікті бөлу кезінде;
- 11) сенімді басқару не жалға беру кезінде;
- 12) заңнамада белгіленген өзге де жағдайларда.

13. Бағаланатын мүліктің түріне байланысты және оның нақты немесе болжанатын жағдайын бағалау кезінде нарықтық құнның кіші түрлері пайдаланылады:

- 1) тарату құны;
- 2) кәдеге жарату құны;
- 3) терминалдық құны.

14. Нарықтық құнды аралық есептеулерде, сондай-ақ қаржылық есептілікте қолданылады:

- 1) алмастыру құны;
- 2) өсімін молайту құны;
- 3) теңгерімдік құн;
- 4) бастапқы құн.

3. Бағалау объектісінің нарықтық емес құнының түрлері

15. Бағалау базасының екінші және үшінші санатында айқындалатын нарықтық емес құнның түрлеріне жатады:

- 1) инвестициялық құн;
- 2) арнайы құн;

- 3) әділ құн;
- 4) синэнергетикалық құн.

16. Заңнамада белгіленген бағалау базасында айқындалған құн түрлеріне жатады:

- 1) салық құны;
- 2) сақтандыру құны;
- 3) кедендік құн.

4. Бағалау амалдары

17. Нақты объектіге байланысты бағалау объектісінің құны салыстырмалы, кірістік және /немесе шығындық амалдармен айқындалады.

18. Салыстырмалы амал бағаланатын активті бағалар туралы ақпарат қолжетімді болатын бірдей немесе ұқсас активтермен салыстыру арқылы құн көрсеткішін алуды қамтамасыз етеді.

Осы амалдың шеңберінде бірінші қадам жақында болған сатулар бағасын немесе бірдей немесе ұқсас активтердің ұсыныс бағаларын, осындай ақпараттың орындылығы нақты айқындалған және сыни талдауға ұшыраған жағдайда қарастыру болып табылады. Кейбір жағдайларда бағаланатын актив пен оның құқықтық, экономикалық және табиғи сипаттамалары бөлігінде аналогтар арасында айырмашылықтар байқалады. Актив пен аналогтар, сондай-ақ пайдаланылатын бағалау базасының немесе жүргізілген бағалау процесінде жасалған өзге де жорамалдаулардың негізінде жатқан нақты жағдайлар мен жорамалдаулар арасындағы айырмашылықтарды көрсету үшін баға ақпаратына кейбір аналогтар бойынша тиісті түзетулер енгізіледі.

19. Кірістік амал болашақ ақша ағындарын бірыңғай ағымдағы капиталдық құнға келтіру арқылы құн көрсеткішінің алынуын қамтамасыз етеді.

Аталған амалда активті пайдалы қолдану кезеңінде жасалған кіріс талданады, ал бағалау объектісінің ағымдағы құны болашақтағы ақша ағынын дисконттау (капиталдандыру) арқылы айқындалады. Кірістер ағыны шартқа немесе шарттарға сәйкес айқындалады немесе шартсыз негізге ие болады, мысалы, активтерді пайдаланудан немесе сақтаудан алынатын, күтілетін пайда түрінде болады.

Сонымен қатар, кірістік амал міндеттемелерді бағалауда қолданылады, бұл ретте оны өтегенге дейін міндеттемелерге қызмет көрсету үшін қажетті ақша ағындары талданады.

20. Шығындық амал сатып алушы актив үшін тең пайдалы активті алу үшін қажетті шығын сомасынан, оны сатып алу немесе құру арқылы болсын, артық

төлемейтін экономикалық қағидатты пайдалануға негізделген құн көрсеткішінің алынуын қамтамасыз етеді.

Бұл амал бағаланатын актив үшін нарықта ұзақ уақыт және онымен байланысты ыңғайсыздықтармен және тәуекелдермен қиындатылатын факторлар жоқ болғанда, сатып алушы төлейтін баға балама активті сатып алу мен құру шығындарынан аспайтын болады деген қағидатқа негізделген. Жиі жасы мен ескіру себебі бойынша бағаланатын актив сатып алынатын немесе құрылатын балама активтерге қарағанда тартымды болмай қалады.

Егер осылай болатын болса, онда талап етілетін бағалау базасына байланысты балама актив шығындарына түзетулер енгізіледі.

Қазақстан Республикасы
Әділет Министрінің
2015 жылғы 25 ақпандағы
№ 115 бұйрығына
5-қосымша

"Зияткерлік меншік объектілерінің және материалдық емес активтердің құнын бағалау" бағалау стандарты

1. Жалпы ережелер

1. Осы зияткерлік меншік объектілерінің және материалдық емес активтердің құнын бағалау стандарты (бұдан әрі – Стандарт) "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Заңның негізінде халықаралық бағалау стандарттарын пайдаланумен әзірленген және зияткерлік меншік пен материалдық емес активтерді бағалау әдістеріне қойылатын негізгі талаптарды белгілейді. Стандарт Қазақстан Республикасы аумағындағы зияткерлік меншік объектілері мен материалдық емес активтердің барлық түрлерін бағалау үшін қолданылады.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің 24.05.2017 № 599 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) алу (экстракция) – жанама салыстыру әдісі. Ол материалдық және материалдық емес активтердің рентабельділігінің орташа салалық көрсеткіштері бар кәсіпорынның нақты рентабельділігін талдау арқылы материалдық емес активтердің есептік құнын береді;

2) бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы - бағалаушының бағалаудың түрлі амалдары мен әдістерін пайдалану кезінде бағалау объектісінің құнын есептеу нәтижелерін негіздеп жалпылау қорытындысы ретінде алынған бағалау объектісі құнының шамасы;

3) біріктірілген төлем - роялти мен тұтас төлемді қамтитын лицензиялық төлем;

4) дисконттау (капиталдандыру) – болашақтағы ақша ағындарын бағалау объектісінің ағымдағы құнына қайта есептеу;

5) дисконттау ставкасы – болашақта төлеуге немесе алуға жататын ақша сомасын бүгінгі құнға айырбастау үшін пайдаланылатын, зияткерлік меншік объектілерінің құнын бағалау кезінде пайдаланылатын кіріс ставкасы;

6) зияткерлік меншік – зияткерлік шығармашылық қызметтің нәтижесі және оған теңестірілген заңды тұлғаларды, жеке және заңды тұлғалардың өнімдерін, олар орындайтын жұмыстар мен қызметтерді (фирмалық атаулар, тауарлық белгі, қызмет көрсету белгісі және тағы басқа) дараландыру құралдары;

7) өнеркәсіптік меншік объектілері – өнертабыстар, өнеркәсіптік үлгілер, пайдалы модельдер, селекциялық жетістіктер, тауар таңбалары, қызмет көрсету таңбалары, тауар шығарылған жерлердің атаулары, фирмалық атаулар;

8) зияткерлік меншік құқығы объектісін пайдалы қолданудың қалдық мерзімі - бағалау күнінен бастап зияткерлік меншік құқығы объектісін пайдалы қолданудың мерзімі аяқталғанға дейінгі кезең;

9) кіріс мультипликаторы – сату бағасы немесе мүлік құны және орташа жылдық кіріс немесе оның күтілген шамасы арасындағы арақатынас кірістің жалпы немесе таза шамасына негізделеді;

10) қорғау құжаттары – өнертабысқа, өнеркәсіп үлгілеріне, пайдалы модельдерге, селекциялық жетістіктерге патенттер, тауар таңбаларына, қызмет көрсету таңбаларына, тауар шығарылған жерлердің атауларына куәліктер;

11) лицензиялық төлем – лицензиялық шарт нысаны болып табылатын зияткерлік меншік құқығы объектісін пайдалану құқығын бергені үшін төлем. Лицензиялық төлемдерге тұтас төлем, роялти және біріктірілген төлем жатады;

12) лицензиялық шарт – өнеркәсіптік меншік объектісіне айрықша құқықтар иесі (лицензиар) басқа тарапқа (лицензиатқа) өнеркәсіптік меншіктің тиісті объектісін уақытша белгілі бір жолмен пайдалану құқығын беру шарты;

13) материалдық емес активтер – бұл физикалық нысаны жоқ, экономикалық құрамға ие, өзінің құқық иеленушісіне құқық және экономикалық пайда ұсынатын ақшалай емес активтер;

14) опционды орындау бағасы – опциондық шартта көзделген мерзім ішінде бағалы қағазды шарттасқан көлемде және алдын ала келісілген баға бойынша сатып алу ("колл") немесе сату ("пут") құқығын беретін мәміле бағасы;

15) өнімді өткізуден түскен пайда – есептік кезеңде өнімді сатудан алынған өндірілген өнім көлемінің табиғи өлшемі оның бағасына тең болатын қаражат сомасы;

16) роялти – нақты тұрақты ставкалар ретінде белгіленетін және лицензиат нақты келісілген уақыт мерзімінен кейін лицензиарға төлеп тұратын тұрақты пайыздық аударымдар;

17) таза ақша ағыны – табыс салығын, капиталдық шығындарды және таза айналым капиталының өсуін есептен шығарғандағы таза операциялық пайда мен амортизация сомасына тең, операциялық кезең бойында алынған ақшалай қаражат көлемі;

18) тарату (аллокация) – жанама салыстыру тәсілі, бұл ретте материалдық емес активтер мен материалдық активтер құнының арасындағы арақатынас әзірленеді. Салыстыру мақсатында материалдық емес активтер мен активтер арасындағы жалпы нарықтық құнды таратуға арналған шара нәтижесі болып табылады.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің 24.05.2017 № 599 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3. Осы стандарт мақсаты үшін келесілер бағалау объектілері болып таныла алады:

- 1) зияткерлік шығармашылық қызмет нәтижелеріне айрықша құқықтар;
- 2) азаматтық айналымға қатысушылардың, тауарлар, жұмыстар мен қызмет көрсетулерді дараландыру құралдарына айрықша құқықтар;
- 3) іскерлік беделділік (гудвилл).

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің 24.05.2017 № 599 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

4. Материалдық емес активті кәсіпорын халықаралық қаржылық есептілік стандартына сәйкес, егер:

осы активпен тікелей байланысты ұйымның болашақта күтілетін экономикалық пайда табуының ықтималдылығы жоғары болса;

активтің құны дұрыс айқындалатын болса, актив ретінде танылады.

5. Материалдық емес активтердің құрамына олардың құнын көрсетумен есептік бірліктер ретінде зияткерлік меншік объектілеріне мынадай құқықтар кіреді:

өнертабыстарға тиесілі патенттерден шығатын құқықтар;

өндірістік үлгілерге тиесілі патенттерден шығатын құқықтар;

пайдалы модельдерге тиесілі патенттерден шығатын құқықтар;

тауар белгілеріне куәліктерге тиесілі патенттерден шығатын құқықтар;

өсімдіктер мен жануарлардың жаңа сорттарына тиесілі патенттерден шығатын құқықтар;

басқа тұлғаларға тиесілі, патенттермен қорғалған өнертабыстарды пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

басқа тұлғаларға тиесілі, патенттермен қорғалған өндірістік үлгілерді пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

басқа тұлғаларға тиесілі, патенттермен қорғалған пайдалы модельдерді пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

басқа тұлғаларға тиесілі, куәліктермен қорғалған тауар белгілерін пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

"ноу-хауды" беру туралы келісім негізінде берілетін және "ноу-хауды" беру туралы шарт бойынша тараптар болатын кәсіпорынның құжаттарымен расталған "ноу-хауға" айрықша құқықтар;

авторлық құқық пен сабақтас құқықтардың объектілеріне тиесілі құқықтар;

мемлекеттік құжаттармен растауды талап етпейтін зияткерлік меншік объектілерінің айрықша құқықтары (интегралдық микросхемалар топологиясы, ЭЕМ-ге арналған бағдарламалар, деректер базасы және авторлық құқықтың т.б. объектілері).

6. Қаржылық мүдделерді материалдық емес активтер білдіреді және қамтиды:

бизнеске немесе мүлікке меншік құқығынан ажырамайтын құқықтар, яғни пайдалану, қарызға алу, сату, жалға беру немесе басқару құқықтары;

сатып алуға опционы бар, сатып алуға немесе жалға алу шартына опцион беретін келісімшарт шегіндегі ажырамайтын құқықтар, яғни орындау немесе орындамау құқығы;

бағалы қағаздар шығаруға меншік құқығынан ажырамайтын құқықтар (яғни оларды өзінде сақтау немесе оларды басқа тұлғаларға беру құқықтары).

7. Материалдық емес активтер нарықтық құнын бағалау мынадай жағдайларда жүргізіледі:

1) халықаралық стандарттарға сәйкес қаржылық есептілік үшін активтерді бағалау кезінде;

2) кепіл мәнінің құнын анықтау кезінде, оның ішінде ипотека кезінде;

3) мүліктік салымдардың жарғылық капиталға құнын анықтау кезінде;

4) банкроттық рәсімдер барысында борышкер мүлкінің құнын анықтау кезінде;

5) ақысыз алынған мүліктің құнын анықтау кезінде;

6) зияткерлік меншік объектілерін және оларды пайдалануда құқық иелерінің тәуекелін сақтандыру кезінде;

7) зияткерлік меншік құқығының бұзылуы салдарынан құқық иесіне келтірілген залалды анықтау кезінде;

8) зияткерлік меншік объектілерінің құқықтарын беру және оларды пайдалануға лицензия беру кезінде.

Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің 24.05.2017 № 599 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Зияткерлік меншік объектілерін және материалдық емес активтерді бағалау әдістері

8. Зияткерлік меншік объектілерін және материалдық емес активтерді бағалау нақты объектінің, бағалауды тағайындау және шынайы ақпараттың болуына байланысты кіріс, салыстыру және шығын амалы әдістерімен орындалады.

9. Кіріс амалының әдістері:

- 1) роялти әдісі (роялтиден босату әдісі);
- 2) пайдадаға басымдық әдісі;
- 3) артық кіріс әдісі;
- 4) қалдық құн әдісі;
- 5) даму әдісі (опцион әдісі).

Роялтиден босату әдісінде материалдық емес активтердің құны болжамды лицензиялық төлемнің құнынан шығатын, оны үшінші тұлғалардың лицензияларын пайдаланбай, активтерді иелену арқасында үнемделетін құнымен айқындалады.

Роялтидің болжамды төлемдері материалдық емес активтерді пайдалану мерзіміне түзетіледі және салық салу факторларын ескерумен олардың келтірілген құнын алу үшін бағалау күніне дисконтталады. Кейбір жағдайларда роялти төлемдері пайданың немесе өзге қаржылық көрсеткіштің пайызына негізделген мерзімдік сомаға қосымша бастапқы жарнаны қамтиды.

Болжамды роялти ставкасын алу үшін екі әдіс қолданылады:

1) нарықтық роялтидің салыстырмалы немесе ұқсас мәмілелер бойынша ставкаларға негізделген әдіс. Осы әдісті қолданудың қажетті шарты тұрақты коммерциялық негізде лицензия бойынша пайдалануға берілетін материалдық емес активтердің болуы.

2) мүдделі лицензиат мен мүдделі лицензиар арасындағы тәуелсіз коммерциялық мәмілелерде бағаланатын материалдық емес активті пайдалану құқығы үшін лицензиарға болжамды төленетін үлесті анықтауға және лицензиар мен лицензиат арасындағы материалдық емес активтен пайда болған кірісті бөлуге негізделген әдіс.

Роялтидің ставкасы жиі салыстырмалы активтер үшін нарықта маңызды шашыраңқы болады. Сондықтан пайдалану болжанатын роялти шамасын бағаланатын активті пайдаланумен бизнес операторы талап ететін операциялық рентабельділік көрсеткішімен салыстыру ақылға қонымды.

Роялтиден босату әдісі іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

1) пайдаланылатын зияткерлік меншік объектісіне құқықтардың әрекет ету мерзімі ішінде жыл сайынғы жалпы операциялық кіріс шамасын ықтималды үш сценарий бойынша (оптимистік, пессимистік және реалистік) айқындау;

2) роялтидің стандартты мағынасының көмегімен өнеркәсіп салалары және тауарлар мен бұйымдардың түрлері бойынша жалпы операциялық кірісті жасауда зияткерлік меншіктің үлесін айқындау, ол мүлікті бағалау бойынша анықтамалық әдебиеттерде жарияланатын деректер бойынша қабылданады;

3) зияткерлік меншік объектісінің құндылығы мен қорғалуына түзетулер енгізу арқылы алынған кірістің (пайданың) шамасын нақтылау, олардың шамасы мүлікті бағалау бойынша анықтамалық әдебиетте жарияланады;

4) капиталдың орташа өлшенген бағасының шамасын есептеу;

5) аннуитет моделін пайдалана отырып кіріс мультипликаторын есептеу, ол зияткерлік меншікті бағалаудың және орташа өлшенген құны шамасының заңдық өмір сүру мерзіміне байланысты функцияны білдіреді;

6) терминалды құнды есептеу;

7) зияткерлік меншік объектісінің нарықтық құнын тікелей капиталдандыру немесе ақша ағындарын дисконттау әдістерімен есептеу;

8) зияткерлік меншік объектісі құнының ең ықтимал шамасын үш сценарийдің орташа өлшенген нәтижесі әдісімен есептеу.

Осы әдіс бойынша зияткерлік меншік объектісінің құны осы жүйеде ақша ағынын жасауға қатысатын зияткерлік меншік объектілерінің құндылығы мен қорғалуына түзетілері бар роялтидің стандартты ставкасына көбейтілген, лицензиялық шарттың есептік мерзімі үшін бизнес-жүйенің жылдық пайдасының дисконтталған (капиталға айналдырылған) сомасы ретінде есептеледі.

Пайданың артықшылық әдісі, егер осы активті бизнеспен алынатын табыстармен немесе ақша ағындарымен бағаланатын материалдық емес активтерді пайдаланған кезде бизнес арқылы алынған болжамды пайданы немесе ақша ағынын салыстыруды болжайды. Әдіс жиі нарықта негізделген роялтидің ставкасы қол жетімсіз немесе сенімсіз болғанда пайдаланылады.

Пайда болған табыстың айырмашылығын белгілегеннен кейін, болжамды мерзімді үстеме пайданы немесе ақша ағынын ағымдағы құнға келтіру үшін қолданылатын тиісті дисконттау ставкасын немесе ақша ағынының немесе тұрақты үстеме табыс деңгейін капиталдандыруды талап ететін капиталдандыру коэффициентін анықтау керек.

Пайданың басымдық әдісі шығыстарды азайтуға мүмкіндік беретін материалдық емес активтерді бағалау үшін, сондай-ақ оларды пайдалану пайда немеседисконтталатын (капиталдандырылатын) ақша ағынын құрайтын активтерді бағалау үшін қолданылады.

Пайдының басымдық әдісін қолдану шарты еркін ақша ағынының күтілетін шамасын анықтауға мүмкіндік беретін ақпараттың болуы болып табылады, ол бағаланатын объектінің осы өндірісінде қолдану нәтижесінде пайда болады.

Дисконттау (капиталдандыру) іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

1) материалдық емес активтерді пайдалану нәтижесінде жасалатын таза ақша ағыны есептеледі;

2) дисконттау (капиталдандыру) ставкасы айқындалады;

3) ұзақтығы 5 жылдан асатын ақша ағындары үшін терминалдық құн есептеледі;

4) болашақ ақша ағындарының келтірілген құны айқындалады;

5) материалдық емес активтердің түріне байланысты немесе материалдық емес активтерді бағалау жөнінде ғылыми-әдістемелік әдебиеттерде көрсетілген мәліметтер бойынша сараптамалық бағалау әдісімен, өнім өндірісінің сипатын есепке алатын коэффициент болады (дара, сериялық, жаппай өндіріс);

б) материалдық емес активтердің нарықтық құны өнім өндірісінің сипатын есепке алатын коэффициентке қосымша кірістің келтірілген құнын көбейту арқылы есептеледі.

Материалдық емес активтердің құнын есептеу таза ақша ағынын дисконттау көмегімен материалдық емес активтердің салымы үлесінің коэффициентін және зияткерлік меншік объектілерінің құндылығы мен қорғалуына түзетулерді ескерумен жүргізіледі.

Артық кіріс әдісі басқа ілеспе активтерге жататын ақша ағынының үлесін алып тастаумен, бағаланатын материалдық емес активпен байланысты келтірілген ақша ағынының құнынан шығатын материалдық емес активтердің құнын айқындайды. Артық кіріс әдісі әдетте клиенттердің келісімдерін клиенттердің қарым-қатынастарын және ғылыми және конструкторлық зерттеулер жобаларын бағалау кезінде пайдаланылады.

Артық кіріс әдісі бір кезеңде болжамды ақша ағынының базасында қолданылады және сол кезде ол бір кезеңді артық кіріс әдісі деп аталады не бірнеше кезеңдегі ақша ағынын пайдаланумен ол көп кезеңді артық кіріс әдісі деп аталады. Материалдық емес активтер әдетте ұзақ уақыт ақшалай пайда әкелетіндіктен көп кезеңді артық кіріс әдісі пайдаланылады.

Артық кіріс әдісі барлық кішігірім бизнестен немесе оның осы бизнеске тиесілі активтер тобынан бағаланатын активтен алынатын барлық кіріске жататын, күтілетін ақша ағынын айқындауды білдіреді.

Осы болжамды ақша ағынынан материалдық, материалдық емес және қаржы активтерімен байланысты ақша ағынының үлесі алынып тасталады.

Ол ілеспе активтердің шотына келіп түсетін тиісті есептеулерді немесе экономикалық рентаны есептеу арқылы және оны ақша ағынынан алып

тастаумен жүзеге асырылады. Қаралатын активтің сенімді бағасын алу үшін есептеуге барлық активтері кәсіпорынның бизнесінде бірлесіп жұмыс істеуге негізделген кез келген қосымша құнды көрсетуге мүмкіндік беретін қосымша есептеуді қосу мақсатқа сай болады. Бұл әдетте бағаланушы активті жеке сатып алушының қолы жетімсіз болатын, бірге жиналған жұмыс күші нысанында жасалатын активтің ақша ағынынан болатын пайданы көрсетуге мүмкіндік береді.

Қалдық құны әдісі мынадай жағдайларда:

- 1) материалдық активтердің құны белгілі немесе нақты айқындалған болса;
- 2) егер бизнестенн, яғни материалдық және материалдық емес активтерден шығарылатын таза ақша ағыны белгілі немесе айқындалған болса қолданылады.

Материалдық емес активтерді бағалау үшін қалдық құны әдісін қолдану кезінде талдау элементтері ретінде сонымен қатар кірістер мен шығыстар туралы деректер қолданылады. Кіріс алу мақсатында кәсіпорынның барлық мүлкін пайдаланудан алынатын таза кірісті қаржылық талдау жүргізіледі. Таза кірістен жақсартулармен талап етілетін қаржылық қайтарып беруді ескерумен шегеру жасалады. Қалған кіріс материалдық емес активтердің есебіне кіретін қалдық болып саналады. Құн көрсеткішін алу үшін ол капиталдандырылады.

Қалдық құн әдісі іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

капиталдандыру әдісімен барлық кәсіпорынның (бизнестің) нарықтық құны табылады, оның ажырамас бөлігі бағаланатын материалдық емес актив болып табылады;

материалдық емес активтердің нарықтық құны бизнестің барлық активтерінің құны мен оның материалдық активтерінің арасындағы айырмашылық ретінде есептеледі.

Даму әдісі (опциондық әдіс) дисконттау (капиталдандыру) әдісінің модельдері нарықта қалыптасатын конъюнктураға байланысты болашақта менеджерлердің бизнестің дамуына ықпал ету мүмкіндігін ескермейді.

Өнімге патент фирмаға өнімнің және оның нарығының даму құқығын қамтамасыз етеді. Егер өнімді сатудан түсетін күтілетін ақша ағынының ағымдағы құны дамудың өзіндік құнынан (шығын) асып түсетін болса, осылай болады. Егер мұндай болмаса, онда фирма патентті кейінге қалдыруы және одан арғы шығындарға ұшырамауы мүмкін. Сондықтан өнімге патент колл-опцион ретінде қарастырылады, онда өнімнің өзі базалық актив болып табылады.

Даму әдісі (опциондық әдіс) іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

қайта қаржыландыру ставкасы қабылданатын материалдық емес активтердің жарамдылық уақытына сәйкес келетін тәуекелсіз ставка айқындалады;

базалық активтің құны есептеледі, яғни бағаланатын материалдық емес активті пайдаланудан күтілетін болашақ ақша ағындарының келтірілген құны;

орындау бағасы есептеледі, яғни бағаланатын материалдық емес активті енгізу мен пайдалану үшін қажетті болашақ шығындардың келтірілген құны;

өндірістің әрбір саласы бойынша халықаралық рейтингтік агенттіктер тұрақты есептейтін деректер көмегімен базалық бағаның жылдық стандартты ауытқуы айқындалады;

материалдық емес активтердің әрекет етуінің есептік кезеңі белгіленеді.

10. Шығын амалы сәйкестендірілген кіріс көзі жоқ іштей құрылған материалдық емес активтер үшін пайдаланылады. Шығын амалын қолданған кезде ұқсас активтер бойынша ауыстыру шығыны немесе ұқсас қызметтер бойынша салыстырмалы потенциалы немесе пайдалылығы бар шығындар есептеледі.

Шығын амалының әдістері:

- 1) нақты шығындар әдісі;
- 2) қалпына келтіру құны әдісі;

Нақты шығындар әдісінің негізіне зияткерлік меншіктің нақты объектісін жасау (сатып алу), сынау және жоспарланған ескіру мен пайданы ескерумен сүйемелдеу, салық және міндетті төлемдер үшін қажетті материалдық шығындардың көрсеткіштері салынған. Бұл әдіс басқа әдістермен бағалау үшін бағдар ретінде және баланстық есепке қою үшін кәсіпорынның өзінде құрылған зияткерлік меншік объектілерін бағалау, лицензияның минималды бағасын айқындау үшін пайдаланылады.

Әдіс іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

- 1) бухгалтерлік есеп деректері бойынша бағаланатын объект алынған тарихи (алғашқы) құны және оның балансқа қойылған күні белгіленеді;
- 2) статистика деректері бойынша тренд (бағаланатын объект сатып алынған кезден бастап инфляция индексі) есептеледі;
- 3) тарихи құн оны алынған трендке көбейту арқылы ағымдағы құнға келтіріледі;
- 4) бағаланатын объектінің функционалдық (моральдық) тозуы есептеледі;
- 5) нарықтық құн ағымдағы бастапқы құннан алынған тозуды шегеру арқылы есептеледі.

Қалпына келтіру құны әдісі бағалау объектісінің мақсаты мен сапасы бойынша ұқсас қайта жасау (қайта өндіру, ауыстыру) үшін қажетті бағалау күніне барлық шығындарды бағалау күніне айқындаудан тұрады.

Зияткерлік меншік сатып алынған жағдайда оның құнын айқындау кезінде есептерде шығындардың мынадай түрлері есепке алынады:

- 1) мүліктік құқықтарды сатып алу;
- 2) зияткерлік меншікті пайдаланумен тауарларды өндіруді игеру;

3) маркетинг (өнеркәсіптік меншіктің болжамды объектілерінің аналогтарын айқындау үшін ақпаратты зерттеу, талдау және іріктеу)).

Зияткерлік меншік кәсіпорынның өзінде құрылған жағдайда оның құнын айқындау кезінде есептерде шығындардың мынадай түрлері есепке алынады:

1) іздеу жұмыстарына және тақырыптарды әзірлеу;

2) эксперименттік үлгілерді жасау;

3) ұйымдардың көрсететін қызметтеріне (мысалы, зияткерлік меншікті анықтауға, қорғау құжаттарын беруге);

4) патенттік бажды төлеу (патент күшін қолдауға);

5) конструкторлық-техникалық, технологиялық, жобалық құжаттарды жасау;

6) есепті жасауға мен бекітуге арналған.

Зияткерлік меншік объектілерін құруға шыққан толық шығындар зияткерлік меншік объектілерін әзірлеуге шыққан бұрынғы шығындардың ағымдағы құны мен нормативті пайдасын ескерумен оның құқықтық қорғалуы ретінде айқындалады.

Зияткерлік меншік объектілерін әзірлеу құны объектіні жасаумен байланысты ғылыми-зерттеу жұмыстарын (бұдан әрі - ҒЗЖ) жүргізуге және конструкторлық-техникалық, технологиялық және/немесе жобалық құжаттарды әзірлеуге шыққан шығындар сомасы ретінде айқындалады.

ҒЗЖ жүргізуге шыққан шығындардың шамасы іздестіру жұмыстары, теориялық зерттеулер жүргізу, эксперименттер жүргізу, есепті жасау, қарау және бекіту, сынақтар жүргізу және ҒЗЖ байланысты басқа да шығыстар сомасы ретінде айқындалады.

Құжаттаманы әзірлеуге шыққан шығындардың шамасы эскиздік жобаны орындауға, техникалық жобаны орындауға, жұмыс жобасын орындауға, есептеулерді орындауға, авторлық қадағалауды жүргізуге, дизайнға шыққан шығындар сомасы ретінде айқындалады.

Жалпы тозу шамасы тиімді жас әдісімен есептеледі. Өнертабыстар мен пайдалы модельдерді бағалау кезінде жалпы тозумен қоса, бұрынғы шығындардың ағымдағы құнында техникалық-экономикалық мәнінің коэффициенті де есепке алынады.

Ескерту. 10-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Әділет министрінің 24.05.2017 № 599 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

11. Салыстырмалы амалда материалдық емес актив құны нарықтық деректер негізінде айқындалады, мысалы бірдей немесе ұқсас активтермен мәмілелердегі ұсыныс немесе сұраныс бағалары.

Салыстырмалы амал әдістері:

1) салыстырмалы талдау әдісі;

2) тарату (аллокация) әдісі – жанама салыстыру тәсілі;

3) алу (экстракция) әдісі – жанама салыстыру тәсілі.

Салыстырмалы талдау әдісін қолдану кезінде материалдық емес активтердің құны жақындағы сатылымдардың нақты бағаларын салыстыру не ұқсас объектілерге сұраныс пен ұсыныс туралы ақпаратты зерттеу арқылы белгіленген бағаларды салыстыру жолымен айқындалады.

Салыстырмалы талдау әдісі іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

1) кемінде олардың сатылу бағаларының нақтылығы жоғары деңгейде белгілі болған салыстырылатын үш объектіні таңдау жүргізіледі;

2) осы аналогтың бағаланатын объектіден ерекшелігінің әрбір факторы бойынша индекстер есептеледі (материалдық емес активтер пайдаланылатын сала, материалдық емес активтің құндылығы мен қорғалуы, кәсіпорын рангі (шағын, орта, ірі бизнес), онда материалдық емес актив, материалдық емес активті пайдалану ауқымы, материалдық емес активті пайдалану мерзімі, материалдық емес активті пайдалану тәуекелі, материалдық емес актив, салыстырудың басқа да дәйекті факторлары енгізіледі);

3) әрбір аналогтың құны жоғарыда көрсетілген индекстердің көмегімен бағаланатын материалдық емес активтердің құнына келтіріледі;

4) материалдық емес активтердің құны аналогтардың келтірілген құнының орташа шамасы ретінде есептеледі.

Тарату (аллокация) әдісін қолдану шарты кәсіпорынның барлық активтерінің нарықтық құнында материалдық емес активтердің ең ықтимал үлесі туралы ақпараттың болуы болып табылады.

Тарату (аллокация) әдісі іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

1) бағаланатын материалдық емес активтердің аналогтармен салыстыру элементтерін айқындау;

2) салыстыру элементтерінің әрқайсысы бойынша әрбір осындай материалдық емес активтердің бағаланатын активтерден айырмашылығының сипаты мен дәрежесін айқындау;

3) салыстыру элементтерінің әрқайсысы бойынша осындай материалдық емес активтердің бағасын түзетулерді айқындау, олардың әрқайсысының сипаты мен ерекшеліктеріне сәйкес материалдық емес активтерден айырмашылығы;

4) салыстыру элементтерінің әрқайсысы бойынша бағаланатын материалдық емес активтердің ерекшеліктерін көрсететін әрбір осындай материалдық емес активтердің бағаларын түзету;

5) материалдық емес активтердің нарықтық құнын нәтижелерді түзетуден кейін алынған орташа мәнін айқындау арқылы есептеу;

6) бағаланатын активке ұқсас кәсіпорын активтерінің жалпы құнындағы материалдық емес активтер үлесінің ең ықтимал мәнін айқындау;

7) материалдық емес активтердің нарықтық құнын бағаланатын кәсіпорынның барлық активтерінің нарықтық құнындағы үлесі ретінде есептеу.

Алу (экстракция) әдісін қолдану шарттары:

1) кәсіпорынның материалдық активтері құнының шамасы туралы ақпараттың болуы;

2) кәсіпорынның нақты таза операциялық кірісінің шамасы туралы ақпараттың болуы;

3) материалдық және материалдық емес активтердің орта салалық рентабельділігінің шамасы туралы ақпараттың болуы.

Алу (экстракция) әдісі іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

1) есептік орта салалық кіріс шамасын нақты таза операциялық кірісті орта салалық рентабельділікке көбейту арқылы айқындау;

2) осы кәсіпорынның материалдық емес активтерін басқаратын есептік орта салалық кіріс шамасын айқындау.

12. Жағымды іскерлік беделділіктің (гудвилл) құнын анықтау кезінде бағалау мақсаты үшін бизнестен немесе активтен туындайтын оның құрамына кіретін осы бизнестен немесе активтер тобынан ажыратылмайтын кез-келген болашақтағы экономикалық пайда анықталады. Осындай пайданың мысалдары ретінде бизнестерді біріктіру (өзге активтер құнында көрсетілмеген операциялық шығындарды азайту және көлемнен үнемдеу) нәтижесінде туындайтын тиімділіктің артуы, ұйымдастырушылық капитал (мәселен, жаңа желі құру нәтижесінде немесе жаңа нарыққа шығу мүмкіндіктері және т.б.) болуы мүмкін.

Іскерлік беделділік құны ұйымдастыру құнынан (сатып алу бағасы) нақты немесе әлеуетті міндеттемелерді ескере отырып, түзетілген ақшадай және материалдық емес активтерді қоса алғанда барлық анықталатын материалдық активтерді алып тастағаннан кейінгі қалған соманы білдіреді.

Ескерту. 2-тарау 12-тармақпен толықтырылды – ҚР Әділет министрінің 24.05.2017 № 599 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.