

Бағалау стандарттарын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы № 519 бұйрығы . Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2018 жылғы 31 мамырда № 16971 болып тіркелді.

РҚАО-ның ескертуі!

Осы бұйрық 2018 жылғы 13 шілдеден бастап қолданысқа енгізіледі

"Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 13-бабының 2-тармағына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

Ескерту. Бұйрықтың кіріспесі жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1. Мыналар:

- 1) осы бұйрыққа 1-қосымшаға сәйкес "Жылжымалы мүліктің құнын бағалау" бағалау стандарты;
- 2) осы бұйрыққа 2-қосымшаға сәйкес "Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандарты;
- 3) осы бұйрыққа 3-қосымшаға сәйкес "Құн түрлері" бағалау стандарты;
- 4) осы бұйрыққа 4-қосымшаға сәйкес "Зияткерлік меншік объектілерінің және материалдық емес активтердің құнын бағалау" бағалау стандарты;
- 5) осы бұйрыққа 5-қосымшаға сәйкес "Бизнесті бағалау және бизнеске қатысу құқығы" бағалау стандарты;
- 6) осы бұйрыққа 6-қосымшаға сәйкес "Қаржы құралдарын бағалау" бағалау стандарты бекітілсін.

Ескерту. 1-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Мыналардың күші жойылды деп танылсын:

1) "Бағалау қызметінің кейбір мәселелері туралы" Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2015 жылғы 25 ақпандағы № 115 бұйрығы (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 10580 болып тіркелген, 2015 жылғы 8 шілдеде "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған);

2) "Бағалау қызметінің кейбір мәселелері туралы" Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2017 жылғы 24 мамырдағы № 599 бұйрығына өзгерістер мен толықтыру енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2017 жылғы 24 мамырдағы № 599 бұйрығы (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде №

15145 болып тіркелген, Қазақстан Республикасының Нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіде 2017 жылғы 2 маусымда жарияланған).

3. Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің Бухгалтерлік есеп және аудит әдіснамасы департаменті (А.Т.Бектұрова) заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық мемлекеттік тіркелген күннен бастап күнтізбелік он күн ішінде оның көшірмесін қағаз және электрондық түрде қазақ және орыс тілдерінде "Республикалық құқықтық ақпарат орталығы" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнына ресми жариялау және Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне енгізу үшін жіберілуін;

3) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің интернет-ресурсында орналастырылуын;

4) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің Заң қызметі департаментіне осы тармақтың 1), 2) және 3) тармақшаларында көзделген іс-шараларды орындау туралы мәліметтердің ұсынылуын қамтамасыз етсін.

4. Осы бұйрық 2018 жылғы 13 шілдеден бастап қолданысқа енгізіледі және ресми жариялануы тиіс.

Қазақстан Республикасының
Қаржы министрі

Б. Сұлтанов

"КЕЛІСІЛГЕН"

Қазақстан Республикасының
Әділет министрі

_____ М. Бекетаев
" ____ " _____ 2018 жыл

Қазақстан Республикасы
Қаржы министрінің
2018 жылғы 5 мамырдағы
№ 519 бұйрығына
1-қосымша

"Жылжымалы мүліктің құнын бағалау" бағалау стандарты

Ескерту. Стандарт жана редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы "Жылжымалы мүліктің құнын бағалау" бағалау стандарты (бұдан әрі – стандарт) "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына және халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес әзірленді және жылжымалы мүлікті бағалау құнына, бағалау тәсілдері мен әдістеріне қойылатын талаптарды белгілейді.

2. Стандарттың күші материалдық жылжымалы мүліктің барлық типтерін бағалауға, оның ішінде жылжымалы мүлікке жататын жұмыстар мен көрсетілетін қызметтерге қолданылады.

Бағалау мақсатында осы стандарт мемлекеттік тіркеуге жататын әуе және теңіз кемелерін, ішкі суда жүзетін кемелерді, "өзен–теңіз" жүзу кемелерін, ғарыш объектілерін бағалауға да қолданылады және оларды "Жылжымалы мүлікті бағалау" мамандануы бойынша "бағалаушы" біліктілігін беру туралы куәлігі бар бағалаушылар пайдаланады.

Бұл стандарт бағалы қағаздарды бағалауға қолданылмайды.

Бағалы қағаздар "Бизнесті және бизнеске қатысу құқығын бағалау", "Қаржы құралдарын бағалау" деген стандарттарға сәйкес бағаланады.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3. 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, жұмыс немесе өндіріс үшін пайдаланылатын машиналардың, тетіктердің, аспаптардың, құрылғылардың жиынтығы, сондай-ақ олардың жинақтаушылары, кәсіпорынның немесе ұйымның қызметін ұйымдастыру–технологиялық қамтамасыз ету мақсатында пайдаланылатын керек-жарақтар, мүкәммал, көлік құралдары, құралдар;

4) жалға алушының жақсартулары – жалға алушы өзінің қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін орнататын және төлейтін, жалға алу мерзімі аяқталғанда жалға алушы жоятын, жерге немесе ғимараттарға тіркелген жақсартулар немесе қосындылар. Оларды жою жылжымайтын мүлікке елеулі залал келтірмейді;

5) жылжымалы мүлік – ақша мен бағалы қағаздарды қоса алғанда, жылжымайтын мүлікке жатпайтын мүлік;

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

7) көлік құралы – адамдарды немесе жүктерді тасымалдауға арналған техникалық құрылғы;

8) корпоративтік активтер – басқа активтерге немесе активтер тобына қарамастан, ақшалай қаражат ағынын жүргізуге қабілетсіз активтер, бірақ бұл ретте олардың баланстық құны толықтай генерацияланатын бірлікке жатпайды;

9) қондырғылар – басқа активтерден бөлінбейтін және коммуналдық шаруашылық объектілерінің, мамандандырылған ғимараттардың, машиналар мен жабдықтардың құрамдас және конструкциялық элементтерін қамтитын активтер;

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

11) машиналар – шаруашылық субъектісінің операциялық талаптарына байланысты мамандандырылған технологиялық процестерді орындау үшін пайдаланылатын энергияны, материалдар мен ақпараттарды өзгерту мақсатында механикалық сипаттағы қозғалысты орындайтын техникалық құрылғы;

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

13) офис жабдығы – жиһаз, компьютерлік техника (компьютерлер, мониторлар, желілік жабдық, жинақтаушылар, перифериялық жабдық), ұйымдастыру сы (телефондар, көшірмелеушілер, факстар, принтерлер), аспаптар мен тұрмыстық электроника (ауа баптағыштар, ішкі хабарлау жүйелері, тоңазытқыштар, ыдыс жуатын машиналар, теледидарлар және т.б.) және осыған ұқсастар;

14) өнер туындыларын бағалау кезіндегі шығынды тәсіл – осы өнер туындысын сатып алу кезінде оны ауыстыратын басқа өнер туындысын жасау мүмкіндігімен алмастырушы ретінде қарастырылатын өнер туындыларының құнын айқындауға қойылатын тәсіл;

15) сыртқы тозу (ескіру) – сыртқы мән-жайдың әсері (экономиканың жағдайына, демографиялық ахуалға, тұтынушылардың төлем қабілеттілігіне және басқа да жергілікті жағдайларға негізделген, өңірдегі нарықта қалыптасқан сұраныс пен ұсыныстың ара қатынасы) салдарынан нарықтағы өзгерістер нәтижесінде объектінің құнын жоюы;

16) тиімді (нақты) жас – физикалық жай-күйі, сыртқы түрі, жинақталған тозу, пайдаланудың экономикалық факторлары ескерілген хронологиялық жас. Объектінің жұмыс істеу ерекшеліктеріне байланысты тиімді жасы хронологиялық жасына тең немесе одан көп немесе аз ерекшеленеді;

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

18) функционалды тозу (ескіру) – оның өндірісінің арзандауымен немесе жанамен салыстырғанда өнімділігінің аса төмен болуымен байланысты объектінің құнын жоюы;

19) Чилтонның тежеу коэффициенті – бағаланатын жылжымалы мүліктің негізгі параметрінің оған ұқсас құны белгілі мүліктен айырмашылығына байланысты құнының өзгерісін есептеу кезіндегі дәреже көрсеткіші.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2-тарау. Жылжымалы мүлікті бағалау тәсілдері мен әдістері

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

5. Жылжымалы мүлікті бағалауға кірістік тәсілі, бағаланатын актив немесе қосымша активтер тобы құратын нақты ақша ағындарын бөлу қолдан келсе қолданылады, мысал үшін, активтердің мұндай тобы нарықта сатылатын өнімдер өндірілетін бірыңғай процесті құрайды.

Бұл ретте, ақша ағындарының кейбір элементтері жекелеген жағдайларда материалдық емес активтермен байланысты және одан жылжымалы мүлік кіргізетін үлесті бөлу қиын екенін ескеру қажет.

Кірістік тәсіл әдістері:

1) дисконтталған ақша ағыны әдісі – коммерциялық мақсатта бағалау объектісін пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесіне тәуелді ақша ағынының өзгеруінен және біркелкі түспеуінен құнды айқындау;

2) кірісті 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 шамада ұлғайған кезде бағалау объектісінің тұрақты пайдаланылуын сақтау шарттарына сүйене отырып, құнын айқындау, тікелей капиталдандыру әдісіне ұқсас, бірақ одан айырмашылығы капиталдандыру коэффициентінің мәні нарықтық деректерден салыстырма тәсілмен табылмайды, капиталға берудің талап етілген нормасының базасында есептеледі.

6. Бағалау үшін шығындық тәсіл жылжымалы мүліктің белсенді екінші нарығы болмаған жағдайда, сондай-ақ мамандандырылған мүлікті бағалау кезінде

қолданылады. Шығындық тәсіл, объектіні толық қайта жаңартудың қалдық құнын немесе жинақталған тозуды шегере отырып, оның жаңа ретінде 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.

Шығындық тәсілдің әдістері 2 топқа бөлінеді:

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

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

калькуляцияға кіретін шығындар бабын (материалдарға, жинақтаушы бұйымдарға, жұмысшылардың еңбекақыларына 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;

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 бағалау объектінің құнын бағалау үшін қолданылады (өз күшімен жасалғандарды қоспағанда):

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;

индекстік әдіс, ол бағалау объектісінің базалық құнын (бастапқы теңгерімдік құнын, сатып алу құнын, алдыңғы бағалау бойынша қайта жаңарту құнын) тиісті кезеңдегі жылжымалы мүліктің тиісті тобы бойынша бағалардың өзгерістерінің индексі (немесе индекстер тізбегінің) көмегімен бағалардың заманауи деңгейіне сәйкес келтірумен тұжырымдалады. Бұл ретте, индекстік әдіс егер шығындық тәсілдің басқа әдістерімен, сондай-ақ салыстырмалы және кірістік тәсілдердің әдістерімен есеп айырысу жүргізу мүмкін болмаған жағдайда ғана қолданылады;

үлестік баға көрсеткіштерінің, яғни бас параметрдің бірлігіне (өнімділікке, қуаттылыққа және тағы басқа), массаға немесе көлемге келетін баға негізінде құнын есептеуден тұратын үлестік баға көрсеткіштері әдісі.

Ескерту. 6-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

7. Бағалау объектісін жасауға арналған шығындарды, яғни тозу мен ескіруді ескермей бағалау объектісінің толық құнын анықтағаннан кейін жылжымалы мүліктің жинақталған тозуын көрсету мақсатында алынған шаманы түзету қажет.

Бұл ретте жылжымалы мүліктің жинақталған тозу шамасы физикалық тозу, функционалдық және сыртқы (экономикалық) ескіру жиынтығына тең.

Физикалық тозу жойылатын және жойылмайтын болады.

Жойылатын физикалық тозу бағалау объектісінің ағымдағы жөндеуге жұмсалатын шығындар сомасына тең.

Жойылмайтын физикалық тозу мынадай әдістермен есептеледі:

- 1) тиімді жас әдісімен (өмір сүру мерзімі әдісі);
- 2) физикалық жағдайын сараптамалық талдаумен;
- 3) корреляциялық үлгілер әдісімен;
- 4) өнімділігін жоғалту әдісімен;
- 5) пайдалылығын жоғалту әдісімен.

Көлік құралдарының физикалық тозуын анықтаудың өз ерекшеліктері бар, оларды есептеу кезінде басқалардан бөлек көлік құралының қызмет ету мерзімін қоса алғанда, бірқатар параметрлері мен жүрген жолы есепке алынады.

Бағалау объектісінің функционалдық ескіруі бағалау күніне нарықта пайда болған жаңа, неғұрлым жетілдірілген ұқсас объектімен тікелей салыстыру әдісі негізінде айқындалады.

Сыртқы (экономикалық) ескіру бағалау объектісінің сыртқы факторлардың әсер етуімен байланысты болады. Мұндай ескіру экономикалық немесе басқа да сыртқы факторлардың әсері салдарынан, оның ішінде техниканы оңтайлы пайдаланудағы өзгерістер, оның құнына кері әсерін тигізген заңнамалық жаңашылдықтар салдарынан, меншік құқықтарын шектеу немесе акциздерді ұлғайту, мүліктің осы типіне сұраныс пен ұсыныстың ара-қатынасының өзгерістері салдарынан мүліктің пайдалылық дәрежесінің төмендеуінен көрініс табады. Осы факторлардың әсер ету дәрежесі абсолюттік немесе пайыздық мәнде өлшенеді.

Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

8. Салыстырмалы тәсіл жақында болған сатулар немесе нарықтағы соған ұқсас бағалар туралы жеткілікті мәліметтер табуға арналған бағалау объектілері үшін пайдаланылады.

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

Салыстырмалы тәсіл әдістері:

1) 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;

2) нарықтық ақпарат әдісі – өндіруші зауыттардың, дилерлердің прайс-парақтарында немесе ұсыныстардың бағасы туралы басқа ақпарат көздерінде жарияланған ұсыныстардың бағасы туралы ақпаратты пайдалану арқылы жылжымалы мүліктің құнын анықтау;

3) статистикалық модельдеу әдісі – олар үшін бағасы белгілі болатын біртектес объектілердің кейбір жиынтықтарының өкілі ретінде бағаланатын объектіні қарау, алайда, бұл жиынтықта бағалау объектісі үшін дәл ұқсастық жоқ. Оларды түзету жолымен ұқсастардың бағасын бірыңғай талаптарға сәйкес келтіргеннен кейін осындай жиынтыққа кіретін ұқсас объектілер туралы ақпараттың негізінде статистика әдістерінің көмегімен бағаның бір немесе бірнеше параметрлерден тәуелділігінің математикалық моделін әзірлейді;

4) корреляциялық модельдер әдісі – бағаның бір немесе бірнеше параметрлерге тәуелділігінің математикалық моделі. Осы модель бойынша бағаланатын объектілердің әрқайсысының параметрлерін ескере отырып, бағаланатын объектілердің есептік бағасы алынады.

Ескерту. 8-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3-тарау. Жылжымалы мүлікті бағалау тәсілдері мен әдістеріне қойылатын талаптар

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

1) бағалау мақсаты мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіреді;

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

3) тапсырыс берушіден ұсынылған құжаттар негізінде мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтар сәйкестендіріледі;

4) бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдауды негіздейді;

5) бағалау туралы есепте шынайы деректерді, есеп айырысу көрсеткіштерін, ұқсастардың құндарына түзетулерді және оларды екіұшты түсіндіруге жол бермейтін негізделген нәтижелерді толық және әрі түсінікті жазуды қамтамасыз етеді.

Бағалау туралы есепте не оған қосымшаларда бағалау объектісінің құнын кіріс және шығын тәсілдерімен есептеу үшін пайдаланылған деректер туралы толық мәліметтер, сондай-ақ ұқсас объектілердің бағалары туралы ақпаратты: коммерциялық ұсыныстар, ақпарат көзіне сілтеме және интернет-ресурсқа жүгіну күні көрсетілген скриншоттар қамтылады.

Шығындық және салыстырмалы тәсілдерді қолдана отырып жылжымалы мүлікті бағалау кезінде бағалау күнінен кейінгі ұқсас объектілермен болған оқиғалар туралы бағалық ақпаратты пайдалануға, оның ішінде кері бағалық индекстеу жолымен жол беріледі. Бұл ретте бағалаушы бағалау күнінен бастап тиісті оқиға басталған күнге дейінгі бағалар серпінін талдайды және тиісті түзетулер енгізеді. Егер есепте алынған есептеу мәндерінің бағалау күніндегі қалыптасқан нарықтық көрсеткішке сәйкестігі тұрғысынан бағалаушы талдау жүргізген және ашқан болса мұндай бағалық ақпаратты, сондай-ақ көрсетілген ақпаратты қолданумен байланысты қателіктер келісілген болса, пайдалануға жол беріледі.

Ұқсас объектілердің бағалары мен сипаттамалары туралы бағалау үшін қажетті деректер көлемін алуға мүмкіндік беретін ұқсас объектілердің дамыған және белсенді нарығы болған кезде, тек салыстырмалы тәсілді қолдану жеткілікті болатыны туралы тұжырым жасалады. Салыстырмалы тәсіл үшін қажетті нарықтық ақпараттың кемшілігі немесе болмауы оның оны пайдаланудан бас тартуы үшін негіз болып табылады.

Ескерту. 9-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

10. Бірнеше тәсілді және оларға сәйкес келетін әдістерді қолдану кезінде бағалаушы :

1) есепте басқаларын пайдаланудан уәжделген бас тарту келтіре отырып, алынған нәтижелердің бірін таңдайды;

2) нәтижелерді келісу рәсімін пайдаланады (екі және одан да көп тәсілдер мен әдістерді пайдалану кезінде);

3) келісудің математикалық әдістерінің кез келгенін пайдаланады;

4) объектіні бағалау құнының алынған нәтижесін екіұшты талқылауға жол бермеу үшін барлық шараларды алдын ала қабылдайды.

11. Объектіні бағалау кезінде жүргізіледі:

1) тапсырманы айқындау (бағаланатын мүлікті сәйкестендіру, мүліктік құқықтарды сәйкестендіру, бағалау мақсатын нақтылау, құн түрін белгілеу, бағалау күнін келісу, өзге де шектеу шарттары мен жорамалдарды айқындау);

2) бағалау тапсырмасын қамтитын шарт жасасу;

3) бағалау объектісін қарап тексеру;

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

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

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

7) бағалау туралы есепті жасау.

Ескерту. 11-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Қазақстан Республикасы
Қаржы министрінің
2018 жылғы 5 мамырдағы
№ 519 бұйрығына
2-қосымша

"Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандарты

Ескерту. Стандарт жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы "Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандарты (бұдан әрі – стандарт) халықаралық бағалау стандарттарын ескере отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әзірленді және жылжымайтын мүлікті бағалау құнына, бағалау тәсілдері мен әдістеріне қойылатын талаптарды белгілейді.

2. Осы стандарттың күші жылжымайтын мүліктің барлық түрлерін (әуе және теңіз кемелерін, ішкі суда жүзу кемелерін, "өзен–теңіз" жүзу кемелерін, ғарыш объектілерін қоспағанда), оның ішінде жылжымайтын мүлікке қатысты жұмыстар мен қызметтерге бағалауға қолданылады және оны "Жылжымайтын мүлікті бағалау" мамандығы бойынша "бағалаушы" біліктілігін беру туралы куәлігі бар бағалаушылар пайдаланады.

Әуе және теңіз кемелері, ішкі суда жүзу кемелері, "өзен–теңіз" жүзу кемелері, ғарыш объектілері "Жылжымалы мүліктің құнын бағалау" стандартына сәйкес бағаланады.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3. Стандартта белгіленген әдістер Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан жылжымайтын мүлікке меншік құқығын, оның ішінде жалға алу, жерді пайдалану және уақытша пайдалану құқықтарын бағалау үшін пайдаланылады.

Жер қойнауын пайдалану құқығын бағалау материалдық емес активтерді бағалауға жатады және тиісті стандартта белгіленген әдістерді пайдалана отырып бағаланады.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

4. Осы стандарттың мақсаттары үшін мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) аяқталмаған құрылыс - пайдалануға беру үшін тапсырысшы белгіленген тәртіппен қабылдамаған және мақсатына қарай (тұру, қызмет көрсету, өнім шығару, пайда алу және пайдаланудың басқа да түрлері) пайдаланылмайтын құрылыс объектісі;

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

3) баламалы пайдалану – жылжымайтын мүлікті пайдаланудың ықтимал нұсқалары, олар қолданыстағы пайдаланудан өзгеше болады және бағалау объектісін неғұрлым тиімді пайдалану кезеңінде қарастырылады;

4) ғимарат – функционалдық мақсатына қарай адамдардың өмір сүруі немесе тұруы, өндірістік процестерді орындау, материалдық құндылықтарды орналастыру және сақтау үшін пайдаланылатын жер үстіндегі міндетті жабық көлемді құрайтын, тіреу және қоршау конструкцияларынан тұратын, бар болса жер асты бөлігімен жасанды құрылыс;

5) дисконттау мөлшерлемесі – болашақта алуға немесе төлеуге жататын ақша сомасын келтірілген құнға айырбастау үшін пайдаланылатын қайтару мөлшерлемесі;

6) жердің жақсартылуы – жер учаскесінің сапалық сипатының және оның құнының өзгеруіне әкеп соқтыратын қандай да бір іс-шаралардың нәтижелері;

7) жерлердің жақсартылуының нақты (хронологиялық) жасы – жақсартылған жерлерді пайдалану басталғаннан бағалау күніне дейінгі кезең;

8) 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;

9) жерлердің жақсартылуының экономикалық өмірінің қалған мерзімі – бағалау жүргізу күнінен бастап экономикалық өмір мерзімінің аяғына дейінгі кезең;

10) жылжымайтын мүлік (жылжымайтын заттар, жылжымайтын мүлік) – жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни олардың мақсатына пропорционалды зиян келтірмей орнын ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер;

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

12) капиталдандыру коэффициенті – таза кірісті объектінің құнына айналдыратын өлшем;

13) құрылыстар – табиғи немесе жасанды кеңістік шекаралары бар және өндірістік процестерді орындауға, материалдық құндылықтарды орналастыруға және сақтауға немесе адамдарды, жүктерді уақытша орналастыруға (орын ауыстыруға), сондай-ақ жабдықтарды орналастыруға (төсеуге, жүргізуге) арналған жасанды жасалған көлемді, тегістікті немесе желілік объект (жер үсті, су беті және (немесе) жер асты, су асты) немесе байланыс. Құрылыстың функционалдық, оның ішінде көркем-эстетикалық, сәндік-қолданбалы не мемориалдық мақсаты бар.

14) 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;

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

шартты-тұрақты;

шартты-ауыспалы немесе пайдалану;

ауыстыру немесе резерв шығыстары болып бөлінеді.

16) ренталық кіріс (жер рентасы) – жылжымайтын мүлікті ақы төлеуге беру кезінде алынатын кіріс. Ренталық кіріс жер учаскесінде алынатын өнімді өткізуден күтілетін жалпы кіріс пен өндірістік шығындар мен өндірушінің болжамды пайдасы арасындағы айырма ретінде есептеледі;

17) 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 мөлшерлемелері және басқалар;

18) 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;

19) сыртқы тозу (ескіру) – жылжымайтын мүлік нарығында сыртқы мән-жайдың 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;

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

21) тарату құрылғылары – энергияны, затты, сигналды, ақпаратты беру жөніндегі арнайы функцияларды орындау үшін құрылған және кез келген шығу тегі мен түріне ұқсас жерді жақсарту (электр беру желілері, құбырлар, су құбырлары, жылу және газ желілері, байланыс желілері);

22) таза операциялық кіріс (әрі қарай – ТОК) – нақты жалпы кіріс пен операциялық шығыстар арасындағы айырмашылық ретінде айқындалатын кіріс;

23) терминалдық құн – белгілі бір болжамды кезең аяқталғаннан кейін жұмыс істейтін актив құны;

24) тиімді (нақты) жас – физикалық жай-күйін, сыртқы түрін, жинақталған тозуын, пайдаланудың экономикалық факторларын ескере отырып, хронологиялық жас. Жекелеген жағдайларда объектіні пайдалану ерекшеліктеріне қарай тиімді жас хронологиялық жас шамасынан жоғары немесе төмен жағына қарай тең немесе ерекшеленеді;

25) тренд – хронологиялық өмір сүру мерзімінде бағаланатын объекті құнының өзгеру индексі;

26) функционалды тозу (ескіру) – 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;

27) ықтимал жалпы кіріс – жылжымайтын мүлікті барлық шығындар мен шығыстарды есепке алмастан жүз пайыз пайдаланған кезде алынатын кіріс.

Ескерту. 4-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2-тарау. Жылжымайтын мүлікті бағалау тәсілдері мен әдістері

5. Нарықтық немесе өзге де құнды белгілеу кірістік, шығындық және салыстырмалы тәсілдерге топтастырылған бағалау әдістерін қолдану арқылы жүргізіледі.

6. Кірістік тәсілі олардың кіріс әкелетін қабілетіне байланысты сатып алынатын және сатылатын жылжымайтын мүлікті бағалау кезінде қолданылады.

Кірістік тәсіл әдістері:

1) дисконтталған ақша ағындарының әдісі-осы объектіні пайдалануға байланысты тәуекел дәрежесін ескере отырып, болашақта кірістердің өзгеруі мен біркелкі түспеу

шарттарын негізге ала отырып, объектіні пайдаланудан болашақ ақша ағындарын ағымдағы құнға келтіру жолымен құнды айқындау.

Дисконтталған ақша ағындарының әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай дәйектілігін көздейді:

болжау кезеңінің негіздемесі;

ақша ағындарының шамасын кезеңдер бойынша нақты жалпы кіріс пен операциялық шығыстар арасындағы айырма ретінде болжау;

әлеуетті жалпы кірісті болжау:

жалға беруге болатын жылжымайтын мүлік үшін жалдау шарттарына (жалдау мөлшерлемелерінің мөлшері және ұқсас объектілерді жалдаудың үлгілік шарттары) немесе ұқсас жылжымайтын мүлікті пайдалану туралы ақпаратқа талдау жүргізу мақсатында ұқсас объектілерді жалдау туралы нарықтық ақпаратты талдау нәтижелері негізінде жүзеге асырылады;

бизнестің белгілі бір түрін жүргізуге арналған жылжымайтын мүлік үшін (оның ішінде қонақ үйлер, мейрамханалар, автожанармай құю станциялары) болжамдау осы бизнестің операциялық қызметі туралы ақпарат негізінде оның құнынан бағаланатын жылжымайтын мүлікке жатпайтын құрамдастарды бөлу жолымен жүргізіледі;

берілген болжамды кезең аяқталғаннан кейін бағаланатын актив үшін терминалдық құнды анықтау қажеттілігін қарастыру (егер оны ескеру қажет болса) және активтің сипатын есепке ала отырып, тиісті терминалдық құнды айқындау;

дисконттаудың тиісті мөлшерлемесін айқындау және оны негіздемемен есептеу;

дисконттау мөлшерлемесін терминалдық құнды ескере отырып, болжанатын болашақ ақша ағынына қолдану;

бағалау объектісінің құнын ақша ағынының ағымдағы құнының және ағымдағы терминал құнының сомасы ретінде (егер терминалдық құн есептелген болса) анықтау.

Ақша ағындары және жылжымайтын мүлік үшін дисконттау мөлшерлемелері салық төлегенге дейін анықталады. Нақты ақша ағынында инфляция есепке алынбайды, ал номиналды ақша ағындары инфляция бойынша күтулерді ескереді. Егер күтілетін ақша ағыны инфляцияны күтуді қамтыса, онда дисконттау мөлшерлемесі инфляцияның бірдей деңгейін қамтиды;

2) кірісті тікелей капиталдандыру әдісі-нарыққа сәйкес келетін жылдық таза операциялық кірісті капиталдандыру коэффициентіне бөлу арқылы объектінің құнын анықтау. Тікелей капиталдандыру, егер жақын болашақта бағалау объектісі де пайдаланылса және кірістер деңгейі ағымдағы деңгейден айтарлықтай ерекшеленбесе немесе қалыпты қарқынмен өзгерсе қолданылады.

Ескерту. 6-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

7. Шығындық тәсіл сатып алу-сату немесе жалға алу нарығы шектеулі болып табылатын жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу үшін қолданылады.

Жерді жақсартуды қамтитын жер учаскелеріне бағалау жүргізу үшін шығынды тәсілді қолдану бағалау объектісінің өсімін молайтудың (алмастырудың) қалдық құнын айқындаудан тұрады. Бағалау объектісінің өсімін молайтудың (алмастырудың) қалдық құны жер жақсартуларының өсімін молайтудың (алмастырудың) қалдық құнынан және оны қолданыстағы пайдалану кезіндегі жер учаскесінің (жер учаскесіне байланысты құқықтардың) нарықтық құнынан тұрады. Жер жақсартуларының қайта өндірудің (алмастырудың) қалдық құны толық қайта өндірудің (алмастырудың) құны мен жинақталған тозудың арасындағы айырма ретінде айқындалады.

Толық қалпына келтіру құны әдетте 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 салынған (салынып жатқан) объектіні бағалау кезінде немесе бағалау объектісін оның бастапқы түрінде қалпына келтіру экономикалық тұрғыдан орынсыз болған жағдайда айқындалады.

Шығын тәсілінің 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 базистік құнын (бастапқы теңгерім құнын, соңғы қайта бағалау бойынша молайту құнын, сметалық құнын) тиісті кезеңде құрылыста бағаның өзгеру индексінің (немесе индекстер тізбегінің) көмегімен бағаның заманауи деңгейіне келтіру әдісі. Бұл ретте индекстеу әдісі егер шығынды тәсілдің басқа әдістерімен, сондай-ақ салыстырмалы және кірістік әдіс тәсілдерімен есептеу жүргізу мүмкіндігі болмаған жағдайда ғана қолданылады.

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

Табиғи тозу жойылатын және жойылмайтын болады.

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

Объектінің жойылмайтын физикалық тозуы есептеледі:

құрылымдық элементтерге бөлу әдісімен, егер олар барлық құрылымдық элементтердің тозуының орташа өлшенген мөлшері ретінде әр түрлі өмір сүру ұзақтығына ие болса. Сындалы элементтің тозуы экономикалық өмірдің нормативтік мерзіміне тең болады. Сындалы элементтердің экономикалық өмірінің нормативтік мерзімі ресми белгіленген нормативтер бойынша айқындалады. Жылжымайтын мүлік объектісінің тиімді жасы табиғи жағдайын, сыртқы түрін, жинақталған тозуын, пайдаланудың экономикалық факторларын және тағы басқаларды ескере отырып, хронологиялық жас негізінде айқындалады.

нақты жастың өмір сүру мерзімінің жалпы шамасына қатынасы (нақты және қалдық өмір сүру мерзімдерінің сомасы) болатын өмір сүру мерзімінің әдісімен айқындалады. Бұл ретте қалдық өмір сүру мерзімі объектілердің нақты жай-күйін ескере отырып, нормативтік өмір сүру мерзімін және нақты жүргізілген жөндеулерді талдау негізінде.

сыртқы белгілері бойынша физикалық жағдайды сараптамалық талдау әдісімен.

Функционалды тозу (ескіру) жойылатын және жойылмайтын болып бөлінеді.

Жойылатын функционалды ескіру сапасы бойынша ағымдағы стандарттарға сәйкес келмейтін элементтерді ағымдағы жөндеуге арналған шығындар сомасына тең. Жойылмайтын функционалды ескіру табысты жоғалтуды капиталдандыру жолымен не жылжымайтын мүліктің төмен сапасына байланысты немесе есептеу рәсімдерін қолдана отырып, өзге де әдістермен қуатты (пайдалануды) жоғалту ретінде есептеледі.

Жылжымайтын мүліктің сыртқы тозуы (экономикалық ескіруі) қалпына келтірілмейді. Ол жылжымайтын мүліктің және басқа да экономикалық факторлардың қолайсыз орналасуынан туындаған кірістің шығынын капиталдандыру арқылы немесе есептеу рәсімдерін қолдана отырып, өзге де әдістермен бағаланады.

Жылжымайтын мүліктің сыртқы тозуы (экономикалық) ескіруі қалпына келтірілмейді.

Сыртқы (экономикалық) ескіру бағалау объектісіне сыртқы факторлардың әсерімен байланысты. Мұндай ескіру жылжымайтын мүліктің экономикалық немесе басқа сыртқы факторлардың, оның құнына теріс әсер ететін заңнамалық жаңалықтардың әсерінен, меншік құқығының шектелуіне немесе салық салу деңгейінің жоғарылауына, жылжымайтын мүліктің осы түріне сұраныс пен ұсыныс қатынасының өзгеруіне байланысты жылжымайтын мүліктің пайдалылық дәрежесінің төмендеуімен көрінеді. Бұл факторлардың әсер ету дәрежесі абсолютті немесе пайыздық мәнде өлшенеді.

Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

8. Салыстырмалы тәсіл объектіні бағалауды бағаланатын объектімен салыстырылатын, бағаланатын объектінің нарығында орын алған, анықталған айырмашылықтарға түзетілген ұқсас объектілерді сату жөніндегі ұсыныстардың

бағаларын немесе соңғы сату бағаларын талдау негізінде орындауға мүмкіндік береді. Жылжымайтын мүлікті бағалау үшін салыстырмалы тәсіл белгілі мәмілелер және (немесе) ұсыныстар бағалары бар ұқсас объектілердің санын бағалау үшін жеткілікті таңдауға болатын кезде қолданылады.

Талдау жүргізу кезінде ұқсас объектілер баға құраушы факторлар бойынша бағалау объектісімен салыстырылады оған аналогтар бағалау объектісімен нарықтың бір сегментінен таңдалғаны және онымен бәсекелесетіні туралы дәлелдемелер кіреді.

Бағалау объектісін ұқсастықтарымен салыстыру үшін тиісті салыстыру бірлігін таңдайды. Ол үшін ғимараттың шаршы метрінің немесе жер учаскесінің соткасының бағасын есептеу жолымен мәмілелердің (ұсыныстардың) бағасына талдау жасалады. Объектілердің физикалық сипаттамалары біркелкі болған жағдайда бағаларды салыстыру үшін қолданылатын басқа бірліктерге құрылыс көлемінің бағасы, салыстырмалы жылжымайтын мүліктің шаршы метрі немесе өнімділік бірлігінің бағасы, оның ішінде кірістілік кіреді.

Салыстырмалы тәсіл әдістері:

1) салыстырмалы талдау әдісі таңдап алынған жылжымайтын мүліктің ұқсас объектілерінің бағасына бағаға әсер ететін экономикалық және физикалық параметрлердегі айырмашылықтарға негізделген түзетулерді дәйекті енгізуді көздейді;

2) баға мен табысты салыстыру әдісі жылжымайтын мүлік әкелетін табыс шамасы баға құраушы фактор болып табылады деген болжамға негізделеді және ұқсас объектілер бойынша баға мен табысты өлшеу жылжымайтын мүлікті бағалау кезінде орташаланған нәтижелерді пайдалану үшін негіз береді (жалпы ренталық мультипликатордың (бұдан әрі – ЖРМ және капиталдандырудың жалпы коэффициенті) ;

3) статистикалық модельдеу әдісі – бағаланатын объектіні бағалары белгілі біртекті объектілердің белгілі бір жиынтығының өкілі ретінде қарастыру, алайда осы жиынтықта бағалау объектісі үшін нақты ұқсастық жоқ. Ұқсастықтардың бағаларын бірыңғай шарттарға келтіргеннен кейін, оларды түзету арқылы, осындай жиынтыққа кіретін ұқсастықтар объектілері туралы ақпарат негізінде статистика әдістерін қолдана отырып, бағаның бір немесе бірнеше параметрлерге тәуелділігінің математикалық моделі жасалады.

Жылжымайтын мүлік объектісінің құнын салыстырмалы талдау әдісімен айқындау үшін іс-қимылдардың мынадай дәйектілігі пайдаланылады:

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

2) ақпараттың сенімділігіне, дәлдігіне және оның нарықтық деректерге сәйкестігіне тексеру;

3) бағаланатын объектінің нарығына тән кемінде үш салыстыру элементтерін таңдау;

4) салыстырылатын объектілерді (ұқсас объектілерді) салыстырылатын жылжымайтын мүлікпен (бағалау объектісімен) салыстыру бірліктерін пайдалана отырып салыстыру элементтері (баға құраушы факторлар) бойынша салыстыру арқылы түзету коэффициенттерін есептеу;

5) салыстырудың әрбір элементі бойынша бағаланатын объектіге қатысты салыстырылатын әрбір объектінің бағасына түзетулер енгізу;

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

Бұл ретте, тұрғын үй қорының жылжымайтын мүлік объектісінің құнын салыстырмалы талдау әдісімен айқындау үшін сондай-ақ жылжымайтын мүліктің бір тұрғын ауданда, көшеде орналасуы (салыстыру үшін неғұрлым жақын орналасқан ұқсас объектілерді ескеру қажет), ауданы, сәулеттік ерекшеліктері, бөлмелер саны, құрылыстың пайдаланылатын технологиялары, материалдар (панельді, моноклитті, ағаш және басқалары), инженерлік желілердің сапасы ескеріледі үй маңындағы аумақты көріктендіру деңгейі, үйге қызмет көрсету, қабаттылық және басқалар.

Түзету коэффициенттері осы ұқсастықтың бағаланатын объектіден айырмашылығының әрбір факторы бойынша есептеледі және (немесе) негізделеді.

Салыстыру бірлігін таңдағаннан кейін салыстырылатын объектілер ұсыныстарының (сатуларының) бағаларын түзету орындалады.

Бұл ретте, бірінші болып аналогтың бағасына тұтастай алғанда, олар болған кезде құндық түзетулер енгізіледі, содан кейін аналогты салыстыру бірлігіне енгізілетін дәйекті пайыздық және (немесе) ақшалай түзетулер енгізіледі.

Капиталдандырудың жалпы коэффициентінің әдісі жылжымайтын мүлік объектісінің ТОК-на қолданылады. Капиталдандырудың жалпы коэффициенті салыстырылатын ұқсастықтардың ТОК ұқсастықтарын сату бағаларына орташа қатынасымен анықталады және бағаланатын объектінің ТОК-на бөлгіш ретінде пайдаланылады.

ЖРМ әдісі жеңілдетілген баға алуға мүмкіндік береді, ол физикалық жағынан ұқсас және бір географиялық аймақта орналасқан жылжымайтын мүлік объектілерін салыстыру кезінде ғана қолданылады.

Статистикалық модельдеу әдісі іс-қимылдардың мынадай дәйектілігін көздейді:

1) нарықты зерттеу және ұқсас объектілерді сату бағалары (ұсыныстар) туралы ақпарат жинау, жиналған ақпараттың нарықтық конъюктураға сәйкестігін талдау;

2) жиналған нарықтық ақпаратты салыстырмалы түрге келтіру және салыстырудың орынды бірліктерін таңдау;

3) статистика әдістерінің көмегімен бағаның бір немесе бірнеше параметрлерге тәуелділігінің математикалық моделі әзірленеді;

4) салыстыру бірлігінің немесе бағалау объектісінің нарықтық құны тұтастай әзірленген математикалық модель бойынша айқындалады.

Ескерту. 8-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

9. Жер учаскелерін бағалау оның мақсатына және қолда бар ақпаратқа байланысты, оның ішінде мынадай әдістермен айқындалады:

- 1) салыстырмалы талдау;
- 2) статистикалық модельдеу әдісі;
- 3) даму;
- 4) бөлу (аллокация);
- 5) алу (экстракция);
- 6) қалдық құны;
- 7) жер рентасын капиталдандыру арқылы жүзеге асырылады.

Жер учаскелері үшін салыстырмалы талдау әдісі қаралып отырған мүлікті соңғы нарықтық мәмілелер немесе ұсыныстар бағалары бойынша нақты деректері бар ұқсас жер учаскелерімен тікелей салыстыруды қамтиды.

Салыстырмалы талдау әдісі келесі әрекеттер тізбегін көздейді:

- 1) ұқсас жер учаскелерін сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау және салыстыру объектілерін айқындау;
- 2) бағалау объектісін салыстыру объектілерімен салыстыру, кейіннен салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыныс бағасын түзету;
- 3) салыстыру объектілерінің құнына түзетуші түзетулердің шамасын есепке алу арқылы бағалау объектісінің құнын айқындау;
- 4) алынған есептеу нәтижелерін келісу.

Статистикалық модельдеу әдісі - бағаланатын объектіні бағалары белгілі біртекті объектілердің белгілі бір жиынтығының өкілі ретінде қарастыру, бірақ осы жиынтықта бағалау объектісі үшін нақты ұқсастығы жоқ. Ұқсастықтардың бағаларын бірыңғай шарттарға келтіргеннен кейін, оларды түзету арқылы, осындай жиынтыққа кіретін ұқсастықтар объектілері туралы ақпарат негізінде статистика әдістерін қолдана отырып, бағаның бір немесе бірнеше параметрлерге тәуелділігінің математикалық моделі жасалады.

Даму әдісі жылжымайтын мүліктің нақты объектісін бірқатар учаскелерге бөлу немесе басқа учаскелермен біріктіру, осындай бөлу немесе біріктіру процесіне байланысты кірістер мен шығыстарды анықтау және құн көрсеткішін шығару үшін нәтижесінде алынған таза кірістерді дисконттау туралы болжамдармен байланысты.

Даму әдісі келесі әрекеттер тізбегін көздейді:

- 1) жер учаскесін неғұрлым тиімді пайдалану нұсқасына сәйкес оны пайдалану үшін қажетті шығыстардың сомасы мен уақытша құрылымын айқындау (мысалы, жер

учаскесін жақсартуды құруға арналған шығындар немесе жер учаскесін пайдаланудың нысандарымен, түрімен және сипатымен ерекшеленетін жекелеген бөліктерге бөлуге арналған шығындар);

2) жер учаскесін неғұрлым тиімді пайдаланудан түсетін кірістердің шамасын және уақытша құрылымын айқындау;

3) жер учаскесін неғұрлым тиімді пайдаланудан кіріс алу үшін қажетті операциялық шығыстардың шамасын және уақытша құрылымын айқындау;

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

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

Бөлу (аллокация) әдісі – жер учаскелерін бағалау кезінде қолданылатын, жер құны мен ондағы жақсартулар арасындағы арақатынас немесе мүліктің құрамдас бөліктері арасындағы қандай да бір басқа арақатынас әзірленетін жанама салыстыру тәсілі. Нәтиже – бағалау мақсатында жер мен оны жақсарту арасындағы жалпы нарықтық бағаны бөлу шарасы болып табылады.

Әдіс бағаланатын жер учаскесіне ұқсас объектілерді сатып алу немесе сату жөнінде мәмілелер немесе ұсыныстар туралы ақпараттар болған кезде пайдаланылады.

Бөлу әдісі жер учаскесінің дамуының әр түрі үшін жалпы құнға әсер ететін жылжымайтын мүліктің құрамдас бөліктері арасында белгілі бір пропорция бар деген болжамға негізделген. Нарықтағы ұқсас объектілердегі қатынастардың типтік тәуелділігін анықтай отырып, ол бағалау объектісінің құнын есептеу үшін пропорционалды түрде қолданылады.

Бөлу әдісі (аллокация) келесі әрекеттер тізбегін көздейді:

1) нарықта позицияланатын салыстырмалы мәмілелерді немесе ұқсас объектілерді айқындау;

2) жердің құны мен ондағы жақсартулардың немесе қандай да бір басқа да арақатынастардың, үлестік көрсеткіштердің, мультипликаторлардың арасындағы, тұтастай салыстырылатын объектілердің құнына әсер ететін мүліктің құрамдас бөліктері арасындағы типтік арақатынастарды есептеу;

3) ұқсас объектілердің бағалау объектісінен айырмашылықтарын ескере отырып, нарықта анықталған арақатынастар негізінде бағаланатын жер учаскесінің құнын есептеу;

Алу (экстракция) әдісі – жылжымайтын мүліктің жалпы құнынан жақсартулардың нарықтық құнын шегеру жолымен жер учаскелерін бағалау кезінде қолданылатын жанама салыстыру тәсілі. Бұл ретте құрылыс салынған жер учаскесінің жалпы құны салыстырмалы тәсіл әдістерімен айқындалады.

Әдіс бағаланатын жер учаскесіне ұқсас объектілерді сатып алу немесе сату жөнінде мәмілелер немесе ұсыныстар туралы ақпараттар болған кезде пайдаланылады.

Алу (экстракция) әдісі іс-қимылдардың мынадай дәйектілігін көздейді:

1) жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісінің жалпы құны есептеледі (салыстырмалы тәсіл әдісімен);

2) жақсартулардың нарықтық құны есептеледі (соның ішінде шығындық тәсіл әдістерімен);

3) жер учаскесінің нарықтық құны бағаланатын жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүліктің бірыңғай объектісінің жалпы нарықтық құны мен жақсартулардың нарықтық құны арасындағы айырма ретінде есептеледі.

Қалдық құн әдісі (қалдық әдісі) жер жақсартуларымен байланысты емес күту және қосылған кірістілік қағидаттарына негізделген.

Әдісті қолдану шарты - бағаланатын жер учаскесін табыс әкелетін жақсартулармен салу мүмкіндігі немесе табыс әкелетін жер учаскесін коммерциялық пайдалану мүмкіндігі. Егер табыс жер учаскесін коммерциялық пайдаланудан есептелген жағдайда, осы кірістен жер учаскесіне жатпайтын табысты шегеру немесе капиталдандырылған кірістен жер учаскесіне жатпайтын активтердің нарықтық құнын шегеру қажет.

Әдісті қолдану мүліктің кіріс объектілерімен шектеледі.

Әдіс келесі әрекеттер тізбегін көздейді:

1) нарықтық рента және болжанатын операциялық шығыстар негізінде барлық меншіктің таза операциялық кірісі айқындалады;

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

3) жер учаскесіне жататын таза операциялық кіріс жер үшін капиталдандыру нормасы арқылы құн көрсеткішіне капиталдандырылады.

Жер рентасын капиталдандыру әдісі рентаны дербес беруге қабілетті жер учаскесін бағалау үшін қолданылады.

Жер рентасын капиталдандыру әдісі келесі әрекеттер тізбегін қамтиды:

1) жер учаскесі құратын жер рентасын есептеу;

2) жер рентасын капиталдандырудың тиісті коэффициентінің шамасын айқындау;

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

3-тарау. Ерекше жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау ерекшеліктері

10. Ауыл шаруашылығы алқаптары ретінде пайдаланылатын жер учаскелерін бағалау үшін ренталық кірісті айқындау үшін жалпы кіріс ауыл шаруашылығы дақылдарының үлгілік өнімінің серпінін 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.

11. 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 болжамды кірістерін шегеру арқылы есептеледі.

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

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

Әдістемелік тәсілдер 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.

14. 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.

15. Таратқыш құрылғылардың құны шығындық және кірістік тәсілдердің әдістерін қолданумен айқындалады. Кірістік тәсіл осындай жылжымайтын мүлікті пайдалану төлемін есепке алуға негізделеді.

16. Тарихи жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау мынадай дәйектілікпен 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-тарау. Бағалау тәсілдеріне және әдістеріне қойылатын талаптар

17. Бағалау әдістері мен тәсілдерін таңдау және қолдану кезінде бағалаушы мынадай талаптарды сақтайды:

- 1) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрі сәйкестендіріледі;
- 2) тапсырыс беруші ұсынған ақпарат негізінде жылжымайтын мүлік объектісіне бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың анықтығы қамтамасыз етіледі;
- 3) тапсырыс берушіден ұсынылған құжаттар негізінде мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтар сәйкестендіріледі;
- 4) бағалау әдістерінің таңдалуы негізделеді;

5) дұрыс деректерді, есептік көрсеткіштерді және негізделген нәтижелерді бағалау туралы есепте оларды екіұшты түсіндіруге жол бермейтін толық және түсінікті жазу қамтамасыз етіледі.

Бағалау туралы есепте не оған қосымшаларда бағалау объектісінің құнын кіріс және шығын тәсілдерімен есептеу үшін пайдаланылған деректер туралы толық мәліметтер, сондай-ақ ұқсас объектілердің бағалары туралы ақпаратты: коммерциялық ұсыныстар, ақпарат көзіне сілтеме және интернет-ресурсқа жүгіну күні көрсетілген скриншоттар қамтылады.

Жылжымайтын мүлікті құндық және салыстырмалы тәсілдерді пайдалана отырып бағалау кезінде бағалау күнінен кейін ұқсас объектілермен болған оқиғалар туралы баға ақпаратты, оның ішінде кері бағаны индекстеу жолымен пайдалануға рұқсат етіледі. Бұл ретте бағалаушы бағалау күнінен бастап тиісті оқиға болған күнге дейінгі баға динамикасын талдайды және тиісті түзетулер енгізеді.

Бағалаушы есепте алынған есептелген мәндердің бағалау күнінде қалыптасқан нарықтық көрсеткіштерге сәйкестігіне талдау жүргізсе және ашып көрсетсе, сондай-ақ осы ақпаратты пайдалануға байланысты болжамдарды көрсетсе, мұндай баға ақпаратын пайдалануға рұқсат етіледі ақпарат.

Ескерту. 17-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

18. Бірнеше тәсілді және оларға сәйкес келетін әдістерді қолдану кезінде бағалаушы есепте басқаларын пайдаланудан уәждеделген бас тарту келтіре отырып, алынған нәтижелердің бірін таңдайды немесе нәтижелерді келісу рәсімін пайдаланады (екі және одан да көп тәсілдер мен әдістерді пайдалану кезінде).

Бұл ретте, келісудің математикалық әдістерінің кез келгенін пайдаланады және объектіні бағалау құнының алынған нәтижесін екіұшты талқылауға жол бермеу үшін барлық шараларды алдын ала қабылдайды.

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) бағалау жүргізуге арналған шарт жасасу;

3) бағалау субъектісін тексеру;

4) деректерді алдын ала талдау, іріктеу және жинақтау (бағалау объектісі туралы құжаттарды, өзге де мәліметтерді жинақтау, өңдеу және талдау, ұқсас мүлікке сұраныспен ұсынысты талдау, бағаланатын жылжымайтын мүлікті ең тиімді пайдалануды талдау);

5) бағалау амалдарын және әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге құнын айқындау бойынша есептеулерді жасау (салыстырмалы, кіріс, шығын тәсілдері);

бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге құнын айқындау бойынша есептеулерді орындау (салыстырмалы, кіріс, шығын тәсілдері);

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

7) толық баяндалған есепті жасау.

Ескерту. 19-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Қазақстан Республикасы
Қаржы министрінің
2018 жылғы 5 мамырдағы
№ 519 бұйрығына
3-қосымша

"Құн түрлері" бағалау стандарты

Ескерту. Стандарт жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы "Құн түрлері" бағалау стандарты (бұдан әрі – стандарт) халықаралық бағалау стандарттарын ескере отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына (бұдан әрі – заң) сәйкес әзірленді және бағалау мақсатын, бағалау нәтижесін болжамды пайдалануды, бағалау туралы есепте көрсетілген нарықтық және өзге де құн түрлерін айқындауды қорытынды шама ретінде ашады. Құн түрін таңдау объектіге бағалау жүргізуге шарт жасасудан бұрын болады және бағалау мақсатына, бағалау объектісінің ерекшеліктеріне, сондай-ақ нормативтік талаптарға байланысты болады.

2-тарау. Бағалаудың мақсаты мен міндеті

2. Бағалаудың мақсаты бағалау объектісінің құнын айқындау болып табылады, оның түрі бағалау міндетін ескере отырып, бағалау шартында айқындалады.

3. Бағалаудың міндеті – бағалау нәтижесін болжамды пайдалану. Бағалау жүргізілетін міндет нақты анықталуы керек, өйткені бағалау нәтижелері мәлімделген міндеттен бөлек немесе бағалау арналмаған міндет үшін пайдаланылмауы маңызды. Бағалаудың міндеті пайдаланылатын құн түріне/түрлеріне әсер етеді.

4. Бағалау нәтижесі бағалау бір күнге айқындалған бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы болып табылады.

Бағалау нәтижесі тараптардың бағалау объектісімен іс-әрекеттер жасау үшін бағаны айқындау кезінде, оның ішінде сатып алу-сату, жалға немесе кепілге беру, мәжбүрлеп алып қою, сақтандыру, кредит беру, жарғылық капиталға енгізу кезінде, салық салу мақсаттары үшін, қаржылық есептілік жасау, кәсіпорындарды қайта ұйымдастыру және жекешелендіру, мүліктік дауларды шешу (оның ішінде соттарда), басқарушылық шешімдер қабылдау кезінде, Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген өзге де жағдайларда пайдаланылады.

Ескерту. 4-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3-тарау. Құн түрлері

5. Осы стандарт құнның мынадай түрлерін қамтиды:

- нарықтық;
- әділ;
- инвестициялық;
- тарату;
- кәдеге жарату;
- өзге де түрлері.

6. Нарықтық құн – тараптардың әрқайсысы жақсы хабардар бола отырып, мәжбүрлеусіз және есеппен тиісті маркетинг жүргізгеннен кейін коммерциялық мәміле нәтижесінде мүдделі тұлға мен сатып алушы арасында бағалау күніне активті ауыстыру жасалатын ақшалай есеп айырысу сомасы.

7. Әділ құн – осы тараптардың тиісті мүдделерін көрсететін нақты сәйкестендірілген, хабардар етілген және мүдделі тараптар арасындағы активті немесе міндеттемені сату кезіндегі ақшалай есеп айырысу сомасы.

8. Инвестициялық құн – олардың жеке инвестициялық немесе операциялық (шаруашылық) мақсаттарын ескере отырып, нақты иеленуші немесе әлеуетті иеленуші үшін активтің құны. Инвестициялық құнды айқындау кезінде нарықтық құнды айқындаудан айырмашылығы ашық нарықта иеліктен шығару мүмкіндігін есепке алу міндетті емес.

9. Тарату құны – актив немесе активтер тобы бөлшектеп сатылған кезде түсуі мүмкін ақшалай есеп айырысу сомасы. Тарату құнында активтерді сату алдындағы дайындықты жүргізуге арналған шығындарды, сондай-ақ оларды өткізу жөніндегі қызметке арналған шығындарды ескерген жөн. Тарату құнын айқындау кезінде нарықтық құнды айқындаудан айырмашылығы сатушыны бағалау объектісін нарыққа сәйкес келмейтін шарттарда сатуға мәжбүр ететін төтенше жағдайлардың әсері

ескеріледі. Тарату құны құнды анықтау кезінде екі түрлі алғышарттар негізінде анықталады:

- қарапайым маркетингтік кезеңмен реттелген мәміле;
- қысқартылған маркетинг кезеңімен мәжбүрлі мәміле.

10. Кәдеге жарату құны – экономикалық өмір сүру мерзімінің соңында, яғни мүлікті пайдалану қауіпті немесе мүмкін емес болған кезде активке түскен ақшалай есеп айырысу сомасы. Кәдеге жарату құны сату алдындағы дайындыққа және өткізуге арналған шығындарды шегергенде, не бағалау объектісінің иеленуден шығу (меншік құқығын тоқтату) шарттарын ескеретін өзге де тәсілмен бағалау объектісін жойғаннан (бөлшектегеннен, бөлшектегеннен, бұзғаннан) кейін қалатын активтер құнының жиынтығы ретінде айқындалады.

11. Осы стандартта көрсетілмеген басқа да құн түрлері Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына және халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес белгіленеді. Құнның басқа түрлерін қолданған кезде бағалау туралы есепте құн түрінің көзі көрсетіледі және оның анықтамасы беріледі, ал бағалауға берілген тапсырма құнның осы түрін қолдану себебін ашады.

Қазақстан Республикасы
Қаржы министрінің
2018 жылғы 5 мамырдағы
№ 519 бұйрығына
4-қосымша

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

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы "Зияткерлік меншік объектілерінің және материалдық емес активтердің құнын бағалау" бағалау стандарты (бұдан әрі – стандарт) халықаралық бағалау стандарттарын ескере отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әзірленді және зияткерлік меншік пен материалдық емес активтерді бағалау тәсілдері мен әдістеріне қойылатын негізгі талаптарды белгілейді.

Стандарт, жер учаскесін пайдалану және уақытша жер учаскесін пайдалану құқықтарынан басқа, зияткерлік меншік объектілері мен материалдық емес активтердің барлық түрлерін, оның ішінде жұмыстар мен көрсетілетін қызметтерді бағалауға қолданылады және оны "Зияткерлік меншік объектілері мен материалдық емес активтердің құнын бағалау, бизнесті және бизнеске қатысу құқықтарын бағалау" мамандығы бойынша "бағалаушы" біліктілігін беру туралы куәлігі бар бағалаушылар пайдаланады".

Жер пайдалану және жер учаскесін уақытша пайдалану құқықтарын бағалауды " Жылжымайтын мүлікті бағалау" мамандануы бойынша "бағалаушы" біліктілігін беру туралы куәлігі бар бағалаушылар "Жылжымайтын мүлікті бағалау" бағалау стандартына сәйкес жүргізеді.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

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

2) аралас төлем – роялти мен тұтас төлемді қамтитын лицензиялық төлем;

3) бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы – бағалаушының бағалаудың әртүрлі тәсілдері мен әдістерін пайдалану кезінде бағалау объектісінің құнын есептеу нәтижелерін негіздеп жалпылау қорытындысы ретінде алынған бағалау объектісі құнының шамасы;

4) бөлу (бөлу) – материалдық емес активтердің құны мен материалдық игіліктердің арасындағы қатынас әзірленетін жанама салыстыру әдісі. Нәтиже салыстырмалы мақсаттар үшін материалдық емес активтер мен жиынтық активтер арасындағы жалпы нарықтық құнды бөлуге арналған өлшем;

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

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

7) ерекше құқық – тауар таңбасын немесе тауар шығарылған жердің атауын өз қалауы бойынша кез келген тәсілмен пайдалануға оның иесінің мүліктік құқығы;

8) зияткерлік меншік – азаматтың немесе заңды тұлғаның ғылыми-зерттеу, тәжірибелік-конструкторлық және технологиялық жұмыстардың нәтижесінде алынған зияткерлік шығармашылық қызмет нәтижелеріне және азаматтық айналымға қатысушыларды, тауарларды, жұмыстарды немесе көрсетілетін қызметтерді дараландыру құралдарына айрықша құқығы;

9) зияткерлік меншік (материалдық емес актив) құқығы объектісін пайдалы қолданудың қалдық мерзімі – бағалау күнінен бастап зияткерлік меншік (материалдық емес актив) құқығы объектісін пайдалы қолданудың мерзімі аяқталғанға дейінгі кезең;

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

11) клиенттермен немесе өнім берушілермен байланысты активтер – клиенттермен немесе өнім берушілермен қатынастардан туындайды, сондай-ақ әзірлеу, сатып алу, компания клиенттеріне басқару және ұстау аясында пайдаланылады (клиенттер тізімі, өндірістік тапсырыстар, клиенттермен келісімшарттар және байланысты қатынастар, клиенттермен шарттан тыс қатынастар);

12) көркем қызметпен байланысты активтер – шығармашылық қызмет нәтижесін білдіреді, шарқа немесе заңға (авторлық құқық) байланысты қорғалады және көркем туындылардан алынатын роялтиді қоса алғанда, пайданы құрайды (пьесалар, опералар, балет, кітаптар, журналдар, газеталар, музыкалық туындылар, суреттер, фотосуреттер, бейне жазбалар, фильмдер, телевизиялық бағдарламалар);

13) лицензиялық шарт – ол бойынша патент иесі немесе зияткерлік шығармашылық қызметтің нәтижесіне немесе дараландыру құралына айрықша құқықты иеленуші тарап (лицензиар) екінші тарапқа (лицензиатқа) өнеркәсіптік меншіктің тиісті объектісін немесе зияткерлік шығармашылық қызметтің нәтижесін, дараландыру құралдарын белгілі бір түрде уақытша пайдалану құқығын беретін шарт;

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

15) маркетингтік активтер – байланысты, және негізінен маркетингте немесе компания тауарларын немесе қызметтерін ілгерілетуде пайдаланылады (тауарлық белгілер, брендтер, сауда атаулары, тауар түрі, домендік есімдер, газеталарды ресімдеу, бәсекелестіктен бас тарту туралы келісімдер);

16) опционды атқару бағасы – келісілген шарттар бойынша базалық активтің бағасы ;

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

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

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

20) 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;

21) технологиялық активтер – технологиялық инновациялардың немесе жетістіктердің құндылығын білдіреді және технологияларды пайдалануға арналған шарттан тыс құқықтарынан туындайды немесе шартпен немесе заңмен қорғалады (патенттелген технология, компьютерлік бағдарламалық қамтамасыз ету,

патенттелмеген технология, деректер базасы, коммерциялық құпиялар, ағымдағы зерттеулер мен әзірлемелер, өндірістік процестер мен ноу-хау);

22) функционалдық тозу (ескіру) -тұтыну қасиетінің функционалдық, техникалық және басқа да сипаттамаларының нарықтың қазіргі заманғы талаптарына сәйкес келмеуі нәтижесінде құнның жоғалуы;

23) шарттармен байланысты активтер – шарттық қатынастардан туындайтын құқықтардың құнын білдіреді (лицензиялау, роялти және мораторий туралы келісімдер; жарнама, құрылыс, басқару, қызмет көрсету немесе жеткізу туралы шарттар; құрылысқа рұқсаттар; франшиза шарттары; хабар тарату және шығару құқықтары; тікелей құқықтардың материалдық активтеріне жатқызылғандардан басқа пайдалануға арналған шарттық құқықтар; қызмет көрсетуге арналған шарттар, сондай-ақ еңбек шарттары мен табиғи ресурстарды пайдалануға құқықтар);

24) экономикалық тозу (ескіру) – объектінің экономикалық сипаттамаларын айқындайтын сыртқы факторлардың өзгеруі, оның ішінде нарықтық жағдайлардың өзгеруі, қаржылық және заңнамалық жағдайлардың жергілікті өзгеруі нәтижесінде бағалау объектісінің пайдалылығының төмендеуі.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3. Құны көрсетіле отырып, материалдық емес активтердің құрамына есептік бірліктер ретінде зияткерлік меншік объектілері мен материалдық емес активтерге мынадай құқықтар енгізіледі:

1) зияткерлік шығармашылық қызмет нәтижелеріне айрықша құқықтар;

2) азаматтық айналымға қатысушылардың, тауарлар, жұмыстар мен қызмет көрсетулерді дараландыру құралдарына айрықша құқықтар;

3) іскерлік беделділік (гудвилл);

4) маркетингтік активтер;

5) клиенттермен немесе өнім берушілермен байланысты активтер;

6) шарттармен байланысты активтер;

7) көркемдік қызметпен байланысты активтер;

8) технологиялық активтер.

4. Қаржылық мүдделерді материалдық емес активтер білдіреді және қамтиды:

кәсіпкерлікке немесе мүлікке меншік құқығынан, яғни жер учаскелеріне (жалға) ішінара құқықтарды қоспағанда, пайдалану, басып алу, сату, жалға алу немесе басқару құқығынан ажыратылмайтын;

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.

Ескерту. 4-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

5. 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;

9) Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін жағдайларда.

6. Материалдық емес активтердің нарықтық құнын айқындау кезінде бағалауға тапсырма:

1) бағалау объектісін сәйкестендіруге мүмкіндік беретін мәліметтерді;

2) есептік шамаларды (роялти, авторлық сыйақы, құқық иесінің құқықтарын бұзудан залал) қамтиды.

2-тарау. Зияткерлік меншік объектілерін және материалдық емес активтерді бағалау тәсілдері мен әдістері

7. Зияткерлік меншік объектілерін және материалдық емес активтерді бағалау нақты объектіге, бағалауды тағайындауға және дәйекті ақпараттың болуына байланысты кіріс, салыстыру және шығын амалы әдістерімен орындалады.

8. Кіріс амалы бағалау объектісімен генерацияланатын ақша ағындарын (болашақ экономикалық пайданы) дисконттауды немесе бағалау объектісін пайдаланудан түсетін экономикалық пайдаға басқа тұлғаларға ықтимал ақысын өтеп қол жетімділік беруден түсетін кірісті қоса алғанда, бағалау объектісінен түсетін таза жылдық кірісті (пайда, әсер) капиталдандыруды көздейді.

Кіріс тәсілінің әдістері:

1) роялти әдісі (роялтиден босату әдісі);

2) пайдадаға басымдық әдісі;

- 3) артық кіріс әдісі;
- 4) қалдық құн әдісі;
- 5) даму әдісі (опцион әдісі);
- 6) "гринфилд" әдісі;
- 7) дистрибьютер 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 мөлшерлемесін 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 мөлшерлемесі 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 болжамды мөлшерлемесін пайдалана отырып, жалпы операциялық кірісті жасауда зияткерлік меншіктің/материалдық емес активтің үлесін айқындау;

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 мөлшерлемесіне 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 мөлшерлемесі 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 мөлшерлемесін 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.

Пайданың 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) мөлшерлемесі айқындалады;

3) ұзақтығы 5 (бес) жылдан асатын ақша ағындары үшін терминалды құн есептеледі;

4) болашақ ақша ағындарының келтірілген құны айқындалады;

5) өнімді өндіру сипаттамасын (дара, сериялық, жаппай өндіріс) есепке алатын коэффициент табылады;

6) 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 бизнестен, 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:

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

2) 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 қалдырады және одан арғы шығындарға ұшырамайды. 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 мөлшерлемесі 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.

"Гринфилд" әдісі, негізінен, материалдық емес активтерді бағалау үшін пайдаланылады, мысалға, франчайзинг туралы келісім, және бизнестің тек бір активі бағалау күніне бағаланатын материалдық емес актив болып табылатын шартта ақша ағындарының болжамдары негізінде бағаланатын материалдық емес актив құнын айқындауды болжайды. Қалған барлық материалдық және материалдық емес активтер сатып алынады немесе жалға алынады.

Дистрибьютер әдісі клиенттермен байланысты материалдық емес активтерді бағалау үшін пайдаланылатын артық пайданың көп кезеңді әдісін білдіреді.

Ескерту. 8-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

9. 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 тәсілінің әдістері:

1) нақты шығындар 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.

Нақты шығындар әдісі:

бухгалтерлік есеп деректері бойынша бағаланатын объект алынған тарихи (алғашқы) құны және оның балансқа қойылған күні белгіленеді;

статистика деректері бойынша тренд (бағаланатын объект сатып алынған кезден бастап инфляция индексі) есептеледі;

тарихи құн оны алынған трендке көбейту арқылы ағымдағы құнға келтіріледі;

функционалды және экономикалық тозу есептеледі;

нарықтық құн ағымдағы бастапқы құннан алынған тозуды шегеру арқылы есептеледі;

2) қалпына келтіру құны әдісі.

Әдіс іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

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 (материалдық емес активті) 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.

Функционалдық және экономикалық тозу (ескіру) шамасы есептеледі.

Ескерту. 9-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

10. Салыстырмалы тәсілде материалдық емес актив құны нарықтық деректер негізінде айқындалады, оның ішінде бірдей немесе ұқсас активтермен мәмілелердегі ұсыныс немесе сұраныс бағалары.

Салыстырмалы тәсіл әдістері:

1) салыстырмалы талдау әдісі.

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 дәйектілігін болжайды:

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

осы аналогтың бағаланатын объекіден 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);

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

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;

2) бөлу (бөлу) әдісі – жанама салыстыру әдісі.

Бөлу (бөлу) әдісі келесі әрекеттер тізбегін қамтиды: салыстыру элементтерінің әрқайсысы бойынша әрбір осындай материалдық емес активтердің бағаланатын активтерден айырмашылығының сипаты мен дәрежесін айқындау;

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

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

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

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

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

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

Алу (экстракция) әдісін қолдану шарттары:

кәсіпорынның материалдық активтері құнының шамасы туралы ақпараттың болуы;
кәсіпорынның нақты таза операциялық кірісінің шамасы туралы ақпараттың болуы;
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 генерациялайтын есептік орта салалық кіріс шамасын айқындау.

Ескерту. 10-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

11. 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 – 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.).

Іскерлік беделділік құны ұйымдастыру құнынан (сатып алу бағасы) нақты немесе әлеуетті міндеттемелерді ескере отырып, түзетілген барлық сәйкестендірілетін материалдық, материалдық емес және ақшалай активтердің құнын алып тастағаннан кейінгі қалған соманы білдіреді.

Ескерту. 11-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

12. Бірнеше тәсілді және оларға сәйкес келетін әдістерді қолдану кезінде бағалаушы :

1) есепте басқаларын пайдаланудан уәжделген бас тарту келтіре отырып, алынған нәтижелердің бірін таңдайды;

2) нәтижелерді келісу рәсімін пайдаланады (екі және одан да көп тәсілдер мен әдістерді пайдалану кезінде);

3) келісудің математикалық әдістерінің кез келгенін пайдаланады;

4) объектіні бағалау құнының алынған нәтижесін екіұшты талқылауға жол бермеу үшін барлық шараларды алдын ала қабылдайды.

Қазақстан Республикасы
Қаржы министрінің
2018 жылғы 5 мамырдағы
№ 519 бұйрығына
5-қосымша

"Бизнесті және бизнеске қатысу құқығын бағалау" бағалау стандарты

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы "Бизнесті және бизнеске қатысу құқығын бағалау" бағалау стандарты (бұдан әрі – стандарт) халықаралық бағалау стандарттарын ескере отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әзірленді және бағалау жүргізуге, тәсілдерге, әдістерге және бизнесті және бизнеске қатысу құқығын бағалау кезінде есептерді дайындау ерекшеліктеріне қойылатын талаптарды белгілейді. "Зияткерлік меншік объектілерінің және материалдық емес активтердің құнын бағалау, бизнесті және бизнеске қатысу құқықтарын бағалау" мамандығы бойынша "бағалаушы" біліктілігін беру туралы куәлігі бар бағалаушылар пайдаланады.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Осы стандарт шеңберінде бизнестер (шаруашылық субъектілері) және (немесе) оларға қатысу құқықтары бағалау объектісі болып табылады. Бизнесінің анықтамасы бағалау мақсаттарына байланысты әртүрлі. Дегенмен, әдетте, бизнес коммерциялық, өндірістік, сервистік немесе инвестициялық қызметті жүзеге асырады.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) активтерді генерациялайтын топ – олардың иесіне немесе пайдаланушыға табыс әкелетін активтер тобы;

2) ақша ағыны – өзіндік капиталға және бүкіл инвестицияланған капиталға құрылатын кәсіпорынның кірістер мен шығыстар арасындағы айырма;

3) алмастыру құны – бағалау объектісінің тозуын ескере отырып, бағалауды жүргізу күніндегі нарықтық бағалармен бағалау объектісіне ұқсас объектіні құруға шығатын шығындар құны;

4) акциялардың жеңілдіктері мен сыйлықақылары – акцияларының пакеттерін иеленушілерге тән пайданы және миноритарлық пакеттерді иеленушілердің осындай пайдасының болмауын, акциялар пакетінің бағамдалуын және өтімділігін ескеретін акцияларды бағалаған кезде пайдаланылатын ерекше түзетулер;

5) бизнесті бағалау тұжырымдамасы – болашақ кәсіпорын туралы базалық ұйғарым, осыған сәйкес бизнес шексіз әрекет ететін қалыптасқан кәсіпорын ретінде ұғынылады. "Қолданыстағы кәсіпорын" тұжырымдамасы жоюдың болжамына балама ретінде қызмет етеді. Кәсіпорын (бизнес), әдетте, қолданыстағы кәсіпорын ретінде қарастырылады, ол компания жақын болашақта жұмысы жалғастырады деп болжануда, оған ниеті жоқ және оны жоюға немесе оның ауқымын елеулі түрде қысқартуға болады деп қарастырылады;

6) болжалды мультипликатор – бизнестің немесе акциялардың және қаржы базасының нарықтық бағасы арасындағы қатынасты көрсететін коэффициент;

7) бақылаудың жеткіліксіздігіне жеңілдік – бақылаудың кейбір немесе барлық мүмкіндіктерінің болмауын көрсету мақсатында бизнестің жүз пайыздық қатысу құнынан тепе-тең үлестен шегерілетін сома немесе пайыз;

8) жеткіліксіз өтімділікке жеңілдік – акциялар пакеті құнынан немесе оның өтімділігінің жеткіліксіздігін көрсету үшін қатысу үлесінен шегерілетін сома немесе пайыз;

9) инвестицияланған капитал – кәсіпорынның меншікті қаражатының немесе қарыз капиталының сомасы;

10) кәсіпорынның бухгалтерлік (баланстық) құны – қаржылық есептілік деректері бойынша кәсіпорынның жиынтық активтері мен жалпы міндеттемелері арасындағы бағалау күні немесе бағалау күнінен өзгеше күн;

11) күрделі шығындар – кәсіпорынның негізгі құралдарын құруға бағытталған және (немесе) негізгі құралдардың жай-күйін қолдауға немесе кәсіпорынды дамытуға (қуатын ұлғайту, өнімділігі, шығындарды қысқарту және т.б.) бағытталған шығындар (инвестициялар);

12) капиталдандыру коэффициенті – объекті құнындағы таза табысты түрлендіру параметрі;

13) капиталдандыру мөлшерлемесі – бағаланатын кәсіпорынның кірісін оның құнына айналдыратын коэффициент;

14) қарыз капиталы – белгілі бір шарттар негізінде нақты мерзіммен кредиттер, қаржылық көмек, кепілмен және басқа сыртқы көздерден алынған сомалар түрінде бөгде жақтан тартылатын борыштық міндеттемелер;

15) қайтарым мөлшерлемесі – осы инвестициялардың пайыздық қатынасында көрсетілген инвестициялардың құнынан кіріс (шығыс) және (немесе) іске асырылған немесе күтілетін өзгеріс сомасы;

16) меншікті капиталдың құны – кәсіпорынның активтері мен оның міндеттемелерінің құны арасындағы айырма;

17) нарықтық капиталдандыру – акциялары ашық нарықта айналыста болатын кәсіпорындар акцияларының жүз пайыздық құны;

18) таза айналым капиталы – ағымдағы активтер ағымдағы міндеттемелерден асатын сома;

19) таза активтер – кәсіпорын активтерінің нарықтық құны мен оның міндеттемелерінің түзетілген құны арасындағы айырмашылық;

20) таратуға арналған шығындар – кәсіпорынды толық тарату үшін мүдделі тарап (меншік иесі, конкурстық, банкроттық басқарушы немесе басқа да уәкілетті тұлға) көтерген, бағалау күніне келтірілген болжамды шығындар сомасы.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2-тарау. Бағалау жүргізуге қойылатын жалпы талаптар

4. Бизнесті бағалау шаруашылық субъектінің немесе оның қызметінің бір бөлігінің қызметін бағалауды білдіреді. Кәсіпорын құны мен ұйымның жекелеген активтерінің немесе осы субъекті міндеттемелерінің құнын ажырата білу маңызды болып табылады. Егер бағалаудың мақсаты жеке активтер мен міндеттемелерге бағалау жүргізуді көздесе және осы активтер бизнестен бөлінген болса, яғни бір-біріне тәуелсіз жұмыс істеуге және кірісті генерациялауға қабілетті болса, тиісті активтер мен міндеттемелер

бүкіл бизнестің құнын бөлу негізінде емес жеке-жеке бағаланады. Бизнесті бағалауға кіріспей тұрып, бағалау тұтас алғанда кәсіпорынды бағалау осы кәсіпорында акцияларды немесе акциялардың пакеттерін, үлестерін бағалау, кәсіпорын шеңберінде белгілі бір бизнес қызметті (бизнес желісін) бағалау немесе нақты активтерді немесе міндеттемелерді бағалау ма екенін анықтау өте-мөте маңызды.

Ескерту. 4-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

5. Бизнеске тиесілі жекелеген активтерді немесе міндеттемелерді бағалау " Жылжымалы мүлікті бағалау" және (немесе) "Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" және (немесе) "Құн түрлері" және (немесе) "Зияткерлік меншік объектілерінің және материалдық емес активтердің құнын бағалау" және (немесе) "Қаржы құралдарын бағалау" стандарттарына сәйкес жүргізіледі.

Ескерту. 5-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

6. Бағалаудың мақсаты бағалау қажеттілігінің себептеріне қарай анықталады:

- 1) құру, қайта ұйымдастыру немесе тарату;
- 2) сату, сатып алу немесе өзге де иеліктен шығару;
- 3) банкроттық;
- 4) акционерлендіру;
- 5) жекешелендіру;
- 6) сенімгерлікпен басқаруға беру;
- 7) жарғылық капиталға, заңды тұлғалардың қаражатына аудару;
- 8) кепіл заты ретінде беру;
- 9) мемлекеттік меншіктегі объектілерге байланысты борыштық міндеттемелерді беру;
- 10) мемлекет мұқтажы үшін сатып алу немесе өзге де алу;
- 11) ұлттандыру;
- 12) сақтандыру;
- 13) салық салу;
- 14) бағалы қағаздардың эмиссиясы;
- 15) Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген өзге де жағдайларда.

7. Бағалаушы, ол сілтеме жасайтын бағалауға арналған барлық деректер көздерінің сенімді және қолайлы екендігін растау үшін қажетті қадамдарды жасайды.

Бизнесті бағалау кезінде бағалаушы, дұрыстығын тексеру бағалаушының құзыретіне кірмейтін ақпаратқа, Тапсырыс берушіден, талдамалық агенттіктерден және басқа да ақпарат көздерінен алынған ақпаратқа сүйенеді. Мұндай деректердің кез келген ақпарат көзіне сілтеме есепте көрсетіледі.

8. Бизнесі бағалау немесе генерациялаушы топ активтерін бағалау шеңберінде қажеттілігіне қарай бағалаушы жылжымалы немесе жылжымайтын мүлікті бағалаушылардың немесе басқа кәсіп өкілдерінің қызметіне жүгінеді.

9. Бағалау жүргізудің ерекше жағдайлары, ақпарат көздерінде, объектіге қолжетімділікте шектеулер, жалпыға бірдей қабылданған әдіснаманы өзгертуде немесе құнның белгілі бір түрін анықтау талаптарынан өзге де ауытқулар болған кезде бағалаушы мұндай ерекшеліктерді қателіктер мен шектеулерді регламенттейтін бағалау туралы есептің тиісті бөлімі шеңберінде көрсетеді.

3-тарау. Есептер дайындаудың ерекшеліктері

10. Бизнесі бағалау және бизнеске қатысу құқығы туралы есепті дайындау процесі Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген талаптарды, сондай-ақ мынадай рәсімдерді қамтиды:

- 1) кәсіпорынның нарықтық (сыртқы) ортасын талдау;
- 2) кәсіпорынның ішкі ортасын талдау;
- 3) кәсіпорын басшысының одан арғы қызметі бойынша жоспарларын талдау.

11. Барлық санамаланған рәсімдер компанияның ағымдағы жай-күйі мен келешекте оның перспективаларын толық бейнелеу үшін қажет және осы рәсімдерді жүзеге асыру барысында алынған нәтижелер бағалау әдістерін қолдану нәтижелерінде көрініс табады.

12. Бағалаушы бағалау туралы есепті дайындау кезінде бағалау рәсімдерінде қамтылған қателіктерге сәйкес келетінін құнды айқындайды.

4-тарау. Бизнесі бағалаудың тәсілдері мен әдістері және бизнеске қатысу құқығы

13. Бизнесі бағалауға және бизнестің қатысу құқығына қатысты тәсілдерге мыналар кіреді: шығындарға негізделген тәсіл (активтерге негізделген тәсіл), салыстырмалы тәсіл және кіріс тәсілі. Әрбір тәсілдер мен нақты әдістер әділ болжамдарға негізделген, бағаланатын объектінің нарықты немесе басқа құндылығын анықтауға мүмкіндік береді.

14. Шығындарға негізделген тәсіл, әдетте:

1) пайда мен (немесе) ақша қаражатының қозғалысы дұрыс анықталмағанда, бірақ бизнесті жүргізетін ұйымының активтері мен міндеттемелері туралы дәйекті ақпаратқа қол жеткізілсе;

2) бизнес қолданыстағы кәсіпорын болып табылмаса және (немесе) оны тарату кезінде оның активтерінің құны оның қолданыстағы кәсіпорын ретіндегі құнынан асып түссе қолданылады.

Ескерту. 14-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

15. Шығындар тәсілінің әдістері:

түзетілген таза активтер әдісі;

тарату әдісінің құны.

16. Түзетілген таза активтер әдісі кәсіпорынның баланстық баптарын талдауды және түзетуді, активтердің түзетілген құнының жиынтығын және алынған соманың ұзақ мерзімді және ағымдағы қарыздары бөлігінде түзетілген баланстық баптарды шегеруді көздейді. Құндық түзетуді жүзеге асыру үшін әрбір баланстық баптың нарықтық құны есептеледі немесе мұндай түзетудің қажеті жоқ деп негізделген. Осылайша алынатын соңғы күн компанияның меншікті капиталының нарықтық құнын көрсетеді. Есептеулер үшін кәсіпорынның қаржылық есептілігі объектінің құнын айқындау күніне ең жақын күнде пайдаланылады.

17. Егер бизнес жүргізетін ұйымды таратудың алғышарттары болған жағдайда, бағалау объектісінің құны активтерді сатумен және бизнесті жүргізетін ұйым қызметін тоқтатуға байланысты қолданыстағы борыштар мен шығындардың өтелуін ескере отырып, осындай ұйымның активтері сатылғаннан кейін алынған таза түсім ретінде анықталады.

18. Активтер мен міндеттемелерді, оның ішінде сатуға арналған ұзақ мерзімді активтерді қайта бағалау, Қазақстан Республикасының аумағында есепті күні қолданыстағы бағалау стандарттарымен реттелетін жылжымайтын мүлік (жылжымалы және жылжымайтын мүлік) және материалдық емес активтер үшін бағалау әдістерін пайдаланады.

19. Бағаланатын кәсіпорынның (еншілес кәсіпорындардағы қатысу үлестері, акциялар пакеттері) инвестициялық активтері болып табылатын кәсіпорындардағы қатысу үлесін бағалау осы стандартпен реттелетін тәсілдер мен тиісті әдістер шеңберінде жүзеге асырылады.

20. Төмендегі жағдайлар болған жағдайда салыстырмалы тәсіл қолданылады:

1) қолданыстағы бағалау базасына сәйкес назарға алынуы мүмкін мәміледе жақында қарастырылған актив сатылды;

2) қарастырылып отырған актив немесе ұқсас активтер нарықта белсенді сатылады;

3) осындай активтермен жасалатын және (немесе) жақында жасалған мәмілелер жиі кездеседі.

21. Бағалаудың жабық ақпарат көздері мен ақылы ресурстардың пайдаланылуы бағалаушыға осындай көздердегі ақпараттардың сенімділігін қамтамасыз ету арқылы мүмкін болады.

22. Салыстырмалы тәсілдің әдістері:

1) капитал нарығының әдісі.

Капитал нарығының әдісі қор нарықтарындағы ұқсас компаниялардың акциялары үшін төленген база ретінде нақты бағаларды пайдалануды болжайды. Бұл әдісті қолдану шарттары мыналар болып табылады:

бағалау туралы есепті жасаған күні қор нарығындағы ұқсас кәсіпорындардың акцияларымен мәмілелердің нәтижелері жайлы ақпаратқа, жалпыға қолжетімді ақпарат көздеріне ашық қолжетімділіктің болуы;

кәсіпорындар – ұқсастықтар бағаланатын кәсіпорын ретінде экономиканың сол салаларында да жұмыс істейді;

кәсіпорындар – ұқсастықтар салыстырмалы.

Капитал нарығының әдісін қолдану саласы ұйымдасқан қаржы нарықтарында сатылатын акциялардың бақыланбайтын акциялар пакеттерін бағалау болып табылады.

Бағалаушы келесі бағалау мультипликаторларын пайдаланады: баға (пайда); баға (ақша ағыны); баға (дивидендтер); баға (түсім); баға (активтердің баланстық құны); баға (таза активтердің құны) және (немесе) басқа да мультипликаторлар.

Капитал нарығының әдісін пайдаланған кезде ұйымдасқан қор нарығының қатысушылары болып табылмайтын, бірақ жалпыға қол жетімді ақпарат көздерінде (ресми интернет-парақтарда) өз есептілігін жариялауға болатын осындай ұқсас кәсіпорындардың пайдаланылуына жол беріледі. Бұл ретте бағаның (нарықтық капиталдандыру мөлшерінің) орнына ұқсас кәсіпорынның меншікті капиталының баланстық құнының көрсеткіші қолданылады;

2) мәмілелер әдісі (кәсіпорынның ұқсас әдісі).

Мәмілелер әдісі (ұқсас кәсіпорын әдісі) тұтастай алғанда кәсіпорынның немесе оның бақылау пакетін сатып алу туралы тарихи деректерге негізделген.

Осы әдісті қолдану шарты ұқсас салыстырмалы кәсіпорындардың бақылау пакетін немесе акциялардың толық пакетін немесе жарғылық капиталындағы үлесін сату бойынша мәмілелердің нәтижесі туралы ашық көздерде сенімді ақпараттың болуы болып табылады.

3) салалық коэффициенттер әдісі.

Сала коэффициенттері әдісі кәсіпорындардың бағасы мен белгілі бір қаржылық өлшемшарттар арасындағы қатынастарды статистикалық зерттеуге негізделген.

Әдістің қолданылуының талаптары – тиісті тәуелділікті белгілеу үшін бағалаушы қолданатын ашық нарықтағы тиісті зерттеудің болуы болып табылады.

Ескерту. 22-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

23. Кіріс әдісі болашақ ақша ағынын жалпы ағымдағы құнға айналдыру арқылы құндылықты қамтамасыз етеді.

24. Кірістік тәсіл активтің кіріс әкелу мүмкіндігі болған кезде қолданылады, ол қатысушының көзқарасында оның құнына әсер ететін маңызды фактор болып

табылады және (немесе) қарастырылып отырған активке қатысты болашақ кірісті алудың сомасы мен мерзімдерінің перспективалы болжамына қолжетімді.

25. Табысқа негізделген әдістерді қолданудың негізгі шарты – нарықтық немесе басқа да іскерлік құндылықтарды есептеу үшін қажетті шынайы ақпараттың болуы болып табылады.

26. Сыртқы және (немесе) ішкі ақпарат ақпарат көздері ретінде пайдаланылады, бұл ретте ақпарат сыртқы жалпыға ортақ ақпарат көздеріне негізделеді. Осындай көздердің мысалдары бұқаралық ақпарат құралдарындағы жарияланымдар, статистика, веб-беттердегі деректер, талдамалық зерттеулер және жалпыға ортақ қол жетімді ұйымдастырылған қаржы нарығындағы деректер болып табылады.

27. Кіріс тәсілдерінің әдістері:

капиталдандыру әдісі;

ақша ағындарын дисконттау әдісі.

28. Кез-келген негізделген әдіс дисконттау мөлшерлемесін есептеу үшін пайдаланылады, оның ішінде:

1) капитал активтеріне баға белгілеудің моделі;

2) капиталдың орташа өлшенген шығындары;

3) бақыланатын немесе алынған табыс нормалары;

4) қайтарымның ішкі нормасы;

5) кумулятивтік құрылыс әдісі.

29. Бизнес құнын есептеу үшін меншікті капиталға немесе инвестицияланған капиталға арналған ақшалай қаражат ағынына пайдалануға болады. Осы ағындардың негізгі айырмашылығы мынада, барлық салынған капиталдың ағымы компанияға, оның ішінде қарыз капиталына салынған барлық қаражаттар компанияның өздерінікі сияқты болжамқа сүйене отырып саналатынында. Бұл ретте, пайыздық төлемдер мен несиелерді өтеу ақша қаражатын айналдыру ретінде қарастырылмайды және инвестицияланған капитал үшін ақша ағындарын есептеу кезінде есепке алынбайды. Сондықтан да инвестицияланған капиталға ақша ағымы борышсыз ақша ағыны деп аталады.

30. Егер болжанатын ақша ағыны номиналды түрде ұсынылса, инфляция немесе дефляция салдарынан болашақтағы бағаның өзгеруін күтуді ескеретін дисконттау мөлшерлемесін пайдаланған жөн. Егер болжамды ақша ағыны нақты жағдайда ұсынылса, инфляцияға немесе дефляцияға байланысты бағалардың өзгеруін күтуді ескермейтін дисконттау мөлшерлемесін пайдаланған жөн.

31. Инфляциялық күтулер жалпыға бірдей қолжетімді немесе ақылы ақпарат көздерінде (мемлекеттік органдар, халықаралық қаржы институттары, рейтингтік агенттіктердің болжамдары және т.б.) қамтылған болжамдар негізінде ақша ағыны құрылымында ескеріледі.

32. Бизнесермен және оларға қатысу құқықтарымен байланысты кірістер мен ақша ағындары пайдаланылатын капиталдандыру немесе дисконттау ставкасының қолданылатын табыс түріне немесе ақша ағынына сәйкес келуі шартымен салықтарды төлегенге дейін де, салықтарды төлегеннен кейін де базаға негізделеді.

Ескерту. 32-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

33. Өндіріс (қызмет көрсету) көлемінің өзгеруін болжау, егер сондай болатын болса, кәсіпорын басшылығының болжамдарының деректеріне негізделеді. Бұл ретте, кредит беруші ұйымдарға кепіл мақсаттары немесе қаржылық есептіліктің халықаралық стандарттарының мақсаттары үшін объектілерді бағалау кезінде (активтерді барабар пайдалылыққа тексеру кезінде) кәсіпорында құрылған, болжам шеңберінде аспайтын негізгі қорларды (жобалау қуаты) негізге ала отырып, өндірістің немесе қызметтер көрсетудің ықтимал көлемі белгіленеді.

Ескерту. 33-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

34. Кәсіпорынның айналым капиталына қажеттілігін талдаған кезде қаржылық талдау нәтижелері (айналыс коэффициенттері) немесе нарықтық (салалық) деректер пайдаланылады.

35. Ақша ағындарын дисконттауды жүзеге асырған кезде, әдетте, кәсіпорын кірістер алады және жыл бойы біркелкі шығыстарды жүзеге асыратынын ескеру қажет, бұл жағдайда ағындарды дисконттауды кезеңнің ортасында жүргізген неғұрлым дұрыс болады.

36. Болжамнан кейінгі кезеңдегі кәсіпорынның (бизнесінің) құны бағалаушы негізді деп санайтын және неғұрлым сенімді нәтижеге әкелетін тәсілмен жүргізіледі. Бұл ретте бағалаушы бағалау туралы есеп шеңберінде қандай да бір модельді таңдауды сипаттайды.

Ескерту. 36-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

37. Кіріс тәсілі әдістерін пайдалана отырып, бағалаушы ақпарат жинау сатысында сұралған кәсіпорын басшылығының болжамдарын және жоспарларын қолданады.

38. Алып тасталды - ҚР Қаржы министрінің 22.04.2024 № 227 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

39. Табыстылыққа негізделген тәсілдер халықаралық қаржылық есептілік стандарттарының талаптарына сәйкес активтердің генерациялайтын тобының тиімді кірістілігін (кірістілігін) тексеру үшін қолданылады. Бұл ретте, осы стандартты

пайдалана отырып, бағалаушы тиісті қаржылық есептіліктің стандарттарында қамтылған талаптарды ескереді.

50. Бірнеше тәсілді және оларға сәйкес келетін әдістерді қолдану кезінде бағалаушы :

1) есепте басқаларын пайдаланудан уәжделген бас тарту келтіре отырып, алынған нәтижелердің бірін таңдайды;

2) нәтижелерді келісу рәсімін пайдаланады (екі және одан да көп тәсілдер мен әдістерді пайдалану кезінде);

3) келісудің математикалық әдістерінің кез келгенін пайдаланады;

4) объектіні бағалау құнының алынған нәтижесін екіұшты талқылауға жол бермеу үшін барлық шараларды алдын ала қабылдайды.

Қазақстан Республикасы
Қаржы министрінің
2018 жылғы 5 мамырдағы
№ 519 бұйрығына
6-қосымша

"Қаржы құралдарын бағалау" бағалау стандарты

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы "Қаржы құралдарын бағалау" бағалау стандарты (бұдан әрі – стандарт) халықаралық бағалау стандарттарын ескере отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әзірленді және есептерді жасау ерекшеліктерін, қаржы құралдарын бағалау кезінде нарықтық немесе өзге де құнын белгілеу бойынша міндеттерді шешу үшін қажетті тәсілдерге, әдістерге және талдамалық рәсімдерге қойылатын талаптарды белгілейді.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Осы стандарт шеңберінде бағалау объектісі қаржы құралы - ақшалай қаражатты не онда көрсетілген тараптар үшін басқа да қаржылық сыйақыны алуға немесе төлеуге құқықтарды немесе міндеттемелерді жасайтын құжат болып табылады. Оның мысалдары туынды құралдар, тіркелген табысы бар құралдар, құрылымдалған өнімдер және үлестік қаржылық құралдар, болмаса нақты таза нәтижеге жету үшін қоржында құрамалау жолымен жасалған басқа да қаржылық құралдар болып табылады.

3. Стандарт, оның ішінде:

1) бизнесті немесе бизнестің бөліктерін сатып алған, қосылған және сатқан;

2) сатып алған-сатылған;

3) қаржылық есептілікті жасаған;

4) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген талаптарды сақтаған;

- 5) тәуекелді басқарудың ішкі рәсімдері және сәйкестікке тексерілген;
- 6) салық салынған;
- 7) сот талқылаулары жағдайында қолданылады.

4. Биржадан тыс нарықтың қаржы құралдарын не белсенді болудан қалған нарық құралдарын бағалау үшін бағалаушы бағалаудың өзге де стандарттарымен, оның ішінде "Бизнесті және бизнеске қатысу құқығын бағалау" стандартымен регламенттелетін бағалау әдістерін пайдаланады.

5. Бағаланатын активтерді немесе міндеттемелерді сәйкестендіру туралы талаптарды сақтау мақсатында мынадай мәселелерге назар аударылуы керек:

- 1) құралдарды бағалауға жататын сыныптар;
- 2) бағалау жекелеген құралдарға немесе құралдар қоржынына жататы ма жоқ па;
- 3) есепке алу бірлігі.

6. Осы стандартта мынадай ұғым пайдаланылады:

1) активтің өтімділігі – сатып өткізу жылдамдығына байланысты ең аз ақшалай залалдармен тездетіп сату қабілеттігі;

2) биржалық нарық – биржалық мәмілелерді жүзеге асыру үшін регламенттелген қағидалары бар белгілі бір қаржылық құралдардың нарығы;

3) биржадан тыс нарық биржалық саудаға жіберілмеген қаржылық құралдардың айналыс саласы болып табылады. Бұл негізінен айналысқа шектеулі шығарылымына байланысты листингтен өтпеген немесе сенімділігі жеткіліксіз шағын компаниялардың үлестік және борыштық құралдары;

4) белсенді нарық – жасалатын операциялардың үлкен көлемімен, жоғары бәсекелестікпен және ұсынысу бағасы мен сатып алу арасындағы болар-болмас айырмамен сипатталатын нарық.

2-тарау. Есептілік жасаудың ерекшеліктері

7. Қаржылық құралдардың қарастырылып отырған санатына байланысты есепті жасаған кезде есепті пайдаланушыларға бағаланатын құралдың әрбір сыныбының сипатын және құнға әсер ететін негізгі факторды түсінуге мүмкіндік беретін толық ақпараттың ашылған жөн.

3-тарау. Қаржылық құралдарды бағалаудың тәсілдері мен әдістері

8. Қаржылық құралдардың нарықтық немесе өзге де құнын анықтау кіріс, шығын және салыстырмалы тәсілдерге топтастырылған бағалау әдістерін қолдану арқылы жүргізіледі.

9. Тәсілдерді және оларға сәйкес келетін бағалау әдістерін пайдалану ашық көздерден алынатын ақиқат нарықтық деректердің негізінде жүргізіледі.

10. Кірістік тәсілдің әдістері:

1) капиталдандыру әдісі

Ақшалай ағынды капиталдандыру әдісін қолдану саласы ақшалай ағындары ұзақ мерзімді негізде күтілетін тұрақты сипаттағы қаржылық құралдар болып табылады;

2) ақшалай ағындарды дисконттау әдісі.

Ақшалай ағынды капиталдандыру әдісін қолдану саласы ағындары тұрлаусыздығына байланысты тұрақты емес сипаттағы қаржылық құралдар болып табылады.

11. Капиталдандырудың (дисконттаудың) тиісті мөлшерлемесін анықтаған кезде ақшаның уақытша құнын және ықтимал қосымша тәуекелдерді өтеу үшін осы құрал бойынша талап етілетін қайтарым мөлшерлемесі бағаланады. Ықтимал қосымша тәуекелдердің құрылымына жеткілікті негіздеу мүмкін болған кезде мынадай факторлар енгізіледі:

1) осы құрал бойынша талаптар, мысалы кезектілік;

2) кредиттік тәуекел (контрагенттің белгіленген мерзімінде төлем жүргізу мүмкіндігіне байланысты тұрлаусыздық);

3) осы құралдың өтімділігі және нарықтық сатымдылығы.

Ескерту. 11-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

12. Шығындық тәсілдің әдістері. Қаржылық құралдарды бағалауға шығындық тәсіл қор биржасының трендтерінің негізінде қаржылық құралдардың құнының өсуі немесе күнсыздануын ескере отырып, тек индекстеу әдісімен іске асырылады.

Ескерту. 12-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

13. Салыстырмалы тәсіл. Салыстырмалы тәсілді қолданған кезде өтімдік биржасында бағалау күнінде немесе осыған өте жақын күнде сауда-саттықта алынған баға ұқсас құрал пакетінің нарықтық құнының ең үздік көрсеткіші болып табылады.

14. Егер салыстырылатын активтер ұқсас, мәміле немесе ұсыным бағасының күні бағалау күніне жақын және өзінің өзектігін сақтаған және қарастырылып отырған пакеті салыстыруға келетін болса, бағаларды түзетудің қажеттігі жоқ, қалған жағдайларда мәні дәлелденетін қажетті түзетулер енгізіледі.

Ескерту. 14-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің 23.08.2022 № 876 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

15. Қаржылық құралдардың көптеген типтерін ескере отырып, бағалауға арналған тәсілді таңдаған кезде құралдың өтімділігі немесе нарықтық белсенділіктің ағындағы деңгейі қарастырылады.

16. Төмен өтімділік және нарықтық белсенділік болған жағдайда түзетулер немесе басқа да салыстырмалы мәмілелер туралы ақпаратқа негізделген кіріс деректерін өлшемдер тәсілдер қолданылады.

17. Бірнеше тәсілді және оларға сәйкес келетін әдістерді қолдану кезінде бағалаушы :

1) есепте басқаларын пайдаланудан уәжделген бас тарту келтіре отырып, алынған нәтижелердің бірін таңдайды;

2) нәтижелерді келісу рәсімін пайдаланады (екі және одан да көп тәсілдер мен әдістерді пайдалану кезінде);

3) келісудің математикалық әдістерінің кез келгенін пайдаланады;

4) объектіні бағалау құнының алынған нәтижесін екіұшты талқылауға жол бермеу үшін барлық шараларды алдын ала қабылдайды.