

"Бағалау стандарттарын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы № 519 бұйрығына өзгерістер енгізу туралы

Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2024 жылғы 22 сәуірдегі № 227 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2024 жылғы 23 сәуірде № 34286 болып тіркелді

БҰЙЫРАМЫН:

1. "Бағалау стандарттарын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы № 519 бұйрығына (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 16971 болып тіркелген) мынадай өзгерістер енгізілсін:

көрсетілген бұйрықпен бекітілген "Жылжымалы мүліктің құнын бағалау" бағалау стандартында:

2 және 3-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"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.

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 жаңамен 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.";

6, 7, 8 және 9-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"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.

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.

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.

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.";

11-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

көрсетілген бұйрықпен бекітілген "Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" бағалау стандартында:

2-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

3 және 4-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"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.

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 кезенді 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.";

6, 7 және 8-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"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.

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 (күнсызданудың) 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 функционалдық ескіру сапасы бойынша ағымдағы стандарттарға сәйкес келмейтін элементтерді ағымдағы жөндеуге арналған шығындар сомасына тең. Жойылмайтын функционалдық 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.

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.";

17-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

19-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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 сұраныс пен 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.";

көрсетілген бұйрықпен бекітілген "Құн түрлері" бағалау стандартында:

4-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

көрсетілген бұйрықпен бекітілген "Зияткерлік меншік объектілері мен материалдық емес активтердің құнын бағалау" бағалау стандартында:

1 және 2-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"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.

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.";

4-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

9-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

10-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

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

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.";

көрсетілген бұйрықпен бекітілген "Бизнесті және бизнеске қатысу құқығын бағалау" бағалау стандартында:

5-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

38-тармақ алып тасталсын.

2. Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің Бухгалтерлік есеп, аудит және бағалау әдіснамасы департаменті Қазақстан Республикасының заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

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

3) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде осы тармақтың 1) және 2) тармақшаларында көзделген іс-шаралардың орындалуы туралы мәліметтерді Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің Заң қызметі департаментіне ұсынуды қамтамасыз етсін.

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

*Қазақстан Республикасының
Қаржы министрі*

М. Такиев

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының
Әділет министрлігі

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК