

**Бағалау қызметінің кейбір мәселелері туралы**

***Күшін жойған***

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

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

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

      1. Мыналар:

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

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

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

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

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

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| Министр | Б. Имашев |

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

**Бағалау туралы есептiң нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар**  
**1. Жалпы ережелер**

      1. Осы Бағалау туралы есептiң нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар (бұдан әрi - талаптар) халықаралық бағалау стандарттарын пайдалана отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметi туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрi - Заң) негiзiнде әзiрлендi және бағалау туралы есептiң нысаны мен мазмұнына, бағалау туралы есепте (бұдан әрі – есеп) пайдаланылатын ақпаратқа, сондай-ақ әдiснамада және есептеуде қолданылатын бағалау туралы есептегi сипаттамаларға қойылатын талаптарды белгiлейдi.

      2. Осы талаптар Қазақстан Республикасының аумағында бағалау қызметiн жүзеге асыру кезiнде қолдануға мiндеттi болып табылады.

      3. Есеп бағалау жүргiзу қорытындысы бойынша жасалады және Заңға, осы талаптарға, халықаралық стандарттар мен бағалау қызметi стандарттарына сәйкес жасалған құжатты бiлдiредi.

**2. Бағалау туралы есептiң мазмұнына қойылатын талаптар**

      4. Есепте мынадай бөлiмдер мен бөлiктер қамтылады:

      титул парағы;

      есептiң мазмұны;

      1 Бөлім. Есеп туралы жалпы мәліметтер;

      2 Бөлім. Бағалау объектiсiнiң жалпы ақпараты және сипаттамасы;

      3 Бөлім. Есептiң есептеу бөлiгi;

      4 Бөлім. Қорытынды бөлігі;

      Қосымшалар.

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

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

      6. Титул парағында қамтылады:

      1) есептiң атауы;

      2) есептiң нөмiрi;

      3) есептiң жасалған күнi;

      4) объектiнiң атауы және орналасқан жерi;

      5) бағалау күнi;

      6) бағалау туралы шарттың нөмiрi және жасалған күнi;

      7) айқындалатын құнның түрi (үлгiсi);

      8) тапсырыс берушiнiң толық атауы немесе тегi, аты, әкесiнiң аты (бар болса), оның нақты орналасқан жерi немесе заңды мекенжайы, банктiк деректемелерi;

      9) бағалаушы туралы мәліметтер:

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

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

      10) есепті бекітетін адамның мөрмен расталған тегi, аты, әкесiнiң аты (бар болса) және қолы.

      7. Iлеспе хатта мыналар қамтылады:

      1) бағалаудың мақсаты;

      2) бағалау объектiсiн сәйкестендiретiн жалпы ақпарат;

      3) есепте пайдаланылған бағалау тәсілдері мен әдiстерi;

      4) бағалау объектiсi құнының қорытынды шамасы.

      8. Есеп мазмұнына оның құрамына беттерi көрсетiліп енгізілген бөлiмдер (кiшi бөлiмдер) кіреді.

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

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

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

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

      4) бағалауды жүргізу кезiнде пайдаланылған құжаттар тiзбесi:

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

      5) есепте қолданылатын негiзгi терминдер мен анықтамалар.

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

      1) бағалау объектiсi тексерiлген күн;

      2) бағалау объектiсінiң жалпы сипаттамасы мен жай-күйi;

      3) бағалау объектiсінiң құрамы;

      4) бағалау объектiсiнiң нысаны мен ағымдағы пайдаланылуы;

      5) бағалау объектiсi орналасқан жердiң сипаттамасы;

      6) бағаланатын объектінің негiзгi сипаттамаларының сипаты;

      Кредит беру мақсатында кәсiпорындарды және iрi жылжымайтын мүлiк объектiлерiн бағалау кезiнде қосымша көрсетiледi:

      1) өңiрдегi жалпы экономикалық ахуалға және әлеуметтiк-экономикалық ахуалға шолу жасау;

      2) бағаланатын мүлік нарығында ағымдағы белсендiлiк пен беталыстарға шолу жасау;

      3) салалық шолу жасау (белгiлi бiр тауарларды (қызмет көрсетулердi) өндiру ұйымдастырылған мүлiк кешенiнiң құрамына кiретiн жылжымайтын мүлiк бағаланатын жағдайда жасалады).

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

      1) бағалау әдiснамасы;

      2) үш тәсілдегі әдiс мәнiнiң қысқаша жазылуы және осы есепте қолданылған тәсілдер мен әдістерді таңдау негiздемесi;

      3) таңдап алынған тәсілдер/әдiстер қолданылған бағалау процесiнiң сипаттамасы;

      4) таңдап алынған тәсілдермен/әдістермен орындалған есептеулер;

      5) "Бағалау нәтижесін келісу" бөлімі;

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

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

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

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

      13. Есепке қосымшаларда қамтылады:

      1) бағалау объектiсiн тексеру актiсi;

      2) Бағалаушылар палатасындағы мүшелiк туралы куәлiктiң көшiрмесi;

      3) бағалау объектiсiнiң фотосуретi (тек жылжымайтын мүлiк, көлiк, жабдық және басқа да материалдық мүлiк үшiн);

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

      5) есептеу кестелерi (бар болса);

      6) кәсiпорындардың активтерінің тiзбесi және олардың нарықтық құны бар кестелер (қажет болғанда);

      7) бағалауды Заңға сәйкес жүргізуге арналған бастапқы деректер;

      8) қажет болғанда, басқа құжаттар.

**3. Бағалау туралы есеп нысанына қойылатын талаптар**

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

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

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

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

**"Жылжымалы мүлiктiң құнын бағалау" бағалау стандарты**  
**1. Жалпы ережелер**

      1. Осы жылжымалы мүлiктiң құнын бағалау стандарты (бұдан әрi - Стандарт) негізгі ұғымдарды ашады және өңірлік факторларды, баға белгілеудің өзіндік шарттарын және олардың есепке алу мен есепте көрсетілуін ескере отырып, жылжымалы мүлікті бағалауға қойылатын міндетті талаптарды белгілейді. негiзiнде халықаралық бағалау стандарттарын ескерумен әзiрлендi және жылжымайтын мүлікті бағалауға қойылатын негiзгi талаптарды белгiлейдi.

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

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

      4. Бағалау түрі міндетті және бастамашылық бағалау болып табылады.

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

      6. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

      19) Чилтонның тежеу коэффициентi - бағаланатын жылжымалы мүлiктiң негiзгi параметрiнiң құны белгiлi оған ұқсас мүлiктен айырмашылығына байланысты құнын өзгертудi есептеу кезiндегі дәреже көрсеткiшi.

**2. Жылжымалы мүлікті бағалау әдiстерi**

      7. Жылжымалы мүлiктiң нарықтық немесе өзге де құнын белгiлеу кiрiстiк, шығындық және салыстырмалы амалдарға топтастырылған бағалау әдiстерiн қолдану арқылы жүргiзiледi.

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

      Кiрiстiк амал әдiстерi:

      1) дисконтталған ақша ағыны әдiсi - коммерциялық мақсатта жылжымалы мүлiктi пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесiне тәуелді ақша ағынының өзгеруінен және бiркелкi түспеуінен құнды айқындау;

      2) тiкелей капиталдандыру әдiсi - шектеусiз уақыт кезеңінде кiрiс шамасы тең болғанда бағалау объектiсiн тұрақты пайдалануды сақтаудан құнды айқындау;

      3) өсу модельдерi бойынша капиталдандыру әдiсi - шектелмеген немесе шектелген уақыт кезеңiнде кiрiс шамасы тең ұлғайған кезде бағалау объектiсiн тұрақты пайдалануды сақтаудан құнды айқындау, тікелей капиталдандыру әдісіне ұқсас, бірақ одан айырмашылығы капиталдандыру коэффициентiнiң мәнi нарықтық деректерден салыстырма амалмен табылмайды, капиталдандыруға берудiң талап етiлген нормасының базасында есептеледi.

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

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

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

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

      Шығын амалының әдістері 2 топқа бөлінеді:

      1-топ: шығынды тiкелей айқындау тәсiлдерiне негiзделген әдiстер өз күшімен жасалған жабдық құнын бағалау үшiн қолданылады.

      1) бағалау объектiсiнiң жекелеген элементтерiнiң құнын, пайданы ескерумен оларды сатып алуға, тасымалдауға және жинауға шығындарды сомалаудан тұратын шығындық элемент бойынша есептеу әдiсi;

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

      3) өндiрiстiң өнiмдiлiгiн ескерумен өндiрiстiк шығындардың iрiлендірілген нормативтерi бойынша әзiрлеудiң толық өзiндiк құнын есептеу жолымен құнын айқындаудан тұратын өзiндiк құнды iрiлендіріп есептеу әдiсi.

      2-топ: шығындарды жанама айқындау тәсiлдерiне негiзделген әдiстер машиналар мен жабдықтың құнын бағалау үшiн қолданылады (өз күшімен жасалғандарды қоспағанда):

      1) алмастыру принципiне негiзделген және пайдалылығы мен функциялары бойынша ұқсас бағаланатын объектiлердi iрiктеуден тұратын алмастыру әдiсi немесе ұқсас-параметрикалық әдiс. Бұл әдiс ұқсас объектiлердiң белгiлi құны мен техникалық-экономикалық сипаттамалары негiзiнде бағаланатын объектiнiң құнын есептеуге мүмкiндiк бередi;

      2) тиiстi индекстегi объектiнiң теңгерiмдiк құнын түзетуден тұратын индекстеу әдiсi;

      3) үлестiк баға көрсеткiштерiнiң, яғни бас параметрдiң бiрлiгiне (өнiмдiлiкке, қуаттылыққа және т.б.), массаға немесе көлемге келетiн баға негiзiнде құнын есептеуден тұратын үлестiк баға көрсеткiштері әдiсi.

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

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

      Жойылмайтын физикалық тозу мынадай әдістермен есептеледі:

      тиімді жасымен (өмір сүру мерзімі әдісімен);

      физикалық жағдайын сараптамалық талдаумен;

      корреляциялық үлгілер әдісімен;

      өнімділігін жоғалту әдісімен;

      паайдалылығын жоғалту әдісімен.

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

      Сыртқы (экономикалық) ескiру машиналар мен жабдыққа сыртқы факторлардың әсер етуiмен байланысты болады. Мұндай тозу экономикалық немесе басқа да сыртқы факторлардың әсерi салдарынан оның құнына кері әсерін тигізген техниканы оңтайлы пайдаланудың өзгеруі, заңнамалық жаңашылдықтар салдарынан, мысалы, меншiк құқықтарын шектеу немесе акциздердi ұлғайту, осы үлгiдегi мүлікке сұраныс пен ұсыныстың ара-қатынасының өзгеруi салдарынан мүлiктiң пайдалылық дәрежесiнiң төмендеуiнен көрiнедi. Осы факторлардың әсер ету дәрежесi абсолюттiк немесе пайыздық көрсеткішпен өлшенеді.

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

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

      Салыстырмалы амал әдістері:

      1) нарықтық ақпарат әдiсi - әзiрлеушi зауыттың, дилерлердiң прайс-парақтарында жарияланған сатулар бағасы туралы немесе сатулар бағасы туралы басқа ақпарат көздері туралы ақпаратты пайдалану арқылы жылжымалы мүлiктiң құнын айқындау;

      2) салыстырмалы талдау әдiсi – олардың арасындағы айырмашылықтарды ескеретiн тиiстi түзетулердi орындағаннан кейiн жылжымалы мүлiк объектілерінің бағаланатын объектiмен салыстырылатын жақында болған сатулар мен ұсыныс бағасын салыстыру арқылы құнын айқындау;

      3) статистикалық модельдеу әдiсi (жалпы бағалау әдiсi) - бағасы белгiлi болатын бiртектес объектiлердiң кейбiр жиынтықтарының өкiлi ретiнде бағаланатын жылжымалы мүлiк объектiсiн қарау тәсiлi;

      4) корреляциялық модельдер әдiсi - бағаланатын объектiнiң техникалық-экономикалық қасиетiн сипаттайтын және оның құнымен барабар тәуелдiлiкпен байланысты шартты бiрлiктерде орташа салмақты параметрлерiн айқындауға негiзделген жылжымалы мүлiк объектiсiн бағалау тәсiлi.

**3. Жылжымалы мүлікті бағалау әдiстерiне қойылатын талаптар**

      12. Бағалау әдiстерiн таңдау және қолдану кезiнде бағалаушы мынадай талаптарды сақтайды:

      1) бағалау мақсаты мен айқындалатын құн түрiн сәйкестендiру;

      2) жылжымалы мүлiктi бағалауды жүргiзу кезiнде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз ету;

      3) құқықтық талдау жүргiзу, мүлiктiк құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендiру;

      4) бағалау әдiстерiн таңдауды негiздеу;

      бағалау туралы есепте оларды екiұшты түсiндiруге жол бермейтiн шынайы деректердi, есептiк көрсеткiштердi және негiзделген нәтижелердi толыққанды әрi түсiнiктi жазуды қамтамасыз ету.

**4. Бағалауды жүргiзу (бағалауды жүргізу тәртiбi)**

      13. Объектіні бағалау кезінде жүргізіледі:

      1) тапсырманы айқындау (бағаланатын мүлiктi сәйкестендiру, мүлiктiк құқықтарды сәйкестендiру, бағалау мақсатын нақтылау, бағалау базасын және құн түрiн белгілеу, бағалау күнін келiсу, өзге де шектейтiн жағдайларды айқындау, бағалау объектісін тексеру және бағалауды жүргізуге шарт жасасу);

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

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

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

      5) бағалау туралы есепті жасау.

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

**"Жылжымайтын мүлiктiң құнын бағалау" бағалау стандарты**  
**1. Жалпы ережелер**

      1. Осы жылжымайтын мүлiктiң құнын бағалау стандарты (бұдан әрi - Стандарт) халықаралық бағалау стандарттарын ескере отырып, "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметi туралы" Қазақстан Республикасы Заңының негiзiнде әзiрлендi және жылжымайтын мүлiктi бағалауға қойылатын негiзгi талаптарды белгiлейдi.

      2. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

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

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

      3) жердің жақсартылуы - жер учаскесiнiң сапалық сипатының және оның құнының өзгеруіне әкелетiн қандай да бiр iс-шаралардың нәтижелерi. Жердің жақсартылуына оларды құнсыздандырмай және мақсатын өзгертпей көшiру мүмкiн болмайтын жер учаскелерiнiң шекаралары шегінде орналасқан материалдық объектiлер, сондай-ақ шаруашылық қызметтің немесе белгiлi бiр жұмыс түрiн жүргiзу нәтижелерi жатады;

      4) жерлердің жақсартылуының нақты жасы - жақсартылған жерлердi пайдалану басталғаннан бағалау күнiне дейiнгi кезең;

      5) жерлердің жақсартылуының экономикалық өмірінің мерзімі - жерлердің жақсартылуынан алынатын немесе болжанып отырған кiрiс, осы кiрiстi алуға байланысты операциялық шығыстардан асатын кезең. Жерлердің жақсартылуының экономикалық өмiр сүру мерзiмi жақсартылған жерлердi пайдалану үшiн жарамды күйде ұстауды ақтайтын кезеңдi көрсетедi;

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

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

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

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

      10) құрылысы аяқталмаған объектiлер - құрылысы аяқталмаған күйде болу салдарынан iс жүзiнде пайданылмайтын құрылымдар, құрылыстар немесе тарату құрылғылары;

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

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

      шартты-тұрақты;

      шартты-ауыспалы немесе пайдалану;

      ауыстыру немесе резерв шығыстары.

      13) ренталық кiрiс (жер рентасы) - жер учаскесiнiң сапасы мен орналасқан жеріне қарай өндiрiс құралы ретiнде жерден алынатын кiрiс. Ренталық кiрiс жер учаскесiнен алынатын өнiмдi сатудан күтiлетiн жалпы кiрiс пен өндiрiстiк шығындардың және өндiрушiнiң пайдасы арасындағы айырым ретiнде есептеледi;

      14) салыстыру деректерi - бағаланатын объектi аналогтарының деректерiн талдау негiзiнде алынатын құнның есептiк шамасын алу үшiн бағалау талдауында пайдаланылатын деректер: нарықтық деректерден алынған сату бағасы, жалдау ақысы, табыстар мен шығыстар, капиталдандыру және дисконттау ставкалары және басқалары;

      15) салыстыру элементтерi - жылжымайтын мүлiк үшiн төленетiн бағалардағы ауытқуларға әкелетiн мүлiк объектiлерi мен мәмiлелердiң нақты сипаттамалары. Салыстыру элементтерi берiлетiн мүлiктiк құқықтар түрлерiн, сату жағдайларын, нарық шарттарын, табиғи және экономикалық сипаттамаларды, пайдалануды, жылжымайтын мүлiкке жатпайты сату құрауыштарын және басқаларды қамтиды;

      16) сыртқы (экономикалық) тозу - жылжымайтын мүлiк нарығында қоршаған ортаның әсер ету салдарынан өзгерiстердiң (экономиканың, демографиялық жағдайларға, тұтынушылардың төлем қабiлеттiлiгiне және басқа да өңiрлiк факторларға негізделген нарықта қалыптасқан сұраныс пен ұсыныстар көлемiнiң арақатынасы) нәтижесiнде объектiнiң құнын жоғалтуы;

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

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

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

      20) тиiмдi (негiзгi) жасы - оны сату мүмкiндiгiн ескеретiн объектiнiң табиғи күйi мен пайдалылығына сәйкес келетiн жас. Сыртқы түрiн бағалауға, техникалық жай-күйiне, объектiнiң құнына әсер ететiн экономикалық факторларға негiзделедi. Объектiнi пайдалану ерекшелiгiне қарай тиiмдi жас нақты жастан арту немесе азаю жағына қарай ерекшеленедi;

      21) тренд - хронологиялық өмiр сүру мерзімінде бағаланатын объектi құнының өзгеру индексi;

      22) функционалдық тозу - жетiлдiрiлген сәулет, көлемдiк-жоспарлау, сындарлы және басқа да сипаттамалармен қазiргi заманғы ғимараттар мен құрылыстарға тән функцияларын жүзеге асырудың мүмкiн еместiгi нәтижесiнде бағалау объектiсiнiң құнын жоғалтуы;

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

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

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

**2. Жылжымайтын мүлікті бағалау әдiстерi**

      5. Жылжымайтын мүлiктiң нарықтық немесе өзге де құнын белгiлеу кiрiстiк, шығындық және салыстырмалы амалдарға топтастырылған бағалау әдiстерiн қолдану арқылы жүргiзiледi.

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

      Кірістік амал әдістері:

      1) дисконтталған ақша ағыны әдiсi - коммерциялық мақсатта бағалау объектісін пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесiне қарай ақша ағынының өзгеру және бiркелкi түспеу шарттарын негiзге ала отырып құнын айқындау;

      2) кірісті тiкелей капиталдандыру әдiсi - шектеусiз уақыт кезеңiнде кiрiс шамасы тең болғанда бағалау объектiсiн тұрақты пайдалануды сақтау жағдайының негiзiнде құнын айқындау;

      Кірісті тікелей капиталдандыру әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

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

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

      3) таза операциялық кiрiсті (бұдан әрі -ТОК) нақты жалпы кiрiс пен операциялық шығындар арасындағы айырым ретiнде, ал ренталық кірісті – жер учаскесінен алынатын өнімді сатудан күтілетін жалпы кіріс пен өндірістік шығындар және өндірушінің пайдасы арасындағы айырым ретінде есептеу;

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

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

      6) бағалау объектісінің құнын ТОК немесе ренталық кірісті

      капиталдандыру ставкасына бөлу арқылы есептеу.

      Дисконтталған ақша ағыны әдiсi бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

      1) болжау кезеңінің негіздемесі;

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

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

      4) ақша ағынының ағымдағы құнын айқындау;

      5) реверсия құнын айқындау және оның ағымдағы құнын есептеу;

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

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

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

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

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

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

      8. Шығындық амал тәсілі сатып алу-сату немесе жалға алу нарығы шектеулi болып табылатын жылжымайтын мүлiкке бағалау жүргiзу үшiн, сондай-ақ мамандандырылған жылжымайтын мүлiктi, соның iшiнде жылжымайтын мәдени мұра ескерткiштерiн, құрылыстарды, таратушы құрылғыларды және тағы басқа бағалау кезiнде қолданылады. Басқа бағалау объектiлерiнiң нарықтық құнын айқындау үшiн шығындық амал, егер оларды ауыстыру немесе қайта шығару мүмкiн болған және (немесе) экономикалық тұрғыдан мақсатқа сай келген жағдайда қолданылады.

      Жақсартылған жерлерi бар жер учаскелерiн бағалауды жүргiзу үшiн шығындық әдісті қолдану бағалау объектiсiн алмастырудың (қалпына келтiрудiң) қалдық құнын айқындаудан тұрады. Алмастырудың (қалпына келтiрудiң) қалдық құны оны қолданыста пайдалану уақытында жақсартылған жерлердi алмастырудың (қалпына келтiрудiң) қалдық құны мен жер учаскесiнiң (жер учаскесiмен байланысты құқықтардың) нарықтық құнынан тұрады. Жерлерді жақсартулардың алмастыру (қалпына келтiру) қалдық құны толық алмастыру (қалпына келтiру) құны мен жинақталған тозу құнының арасындағы айырмашылық ретінде айқындалады.

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

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

      Шығын амалының әдістері:

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

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

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

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

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

      Табиғи тозу жойылатын және жойылмайтын болады.

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

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

      Функционалдық ескіру жойылатын және жойылмайтын болып бөлінеді.

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

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

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

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

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

      Салыстырмалы амал әдістері:

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

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

      3) бағалаудың мультипликативтік моделін құруды болжайтын статистикалық модельдеу әдiсi.

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

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

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

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

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

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

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

      Түзету коэффициенттері аналогтың бағаланатын объектіден әрбір өзгешелік факторы бойынша есептеледі.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

      ЖРМ көмегімен жылжымайтын мүлікті бағалау кезеңдері:

      1) бағаланатын объектінің не әлеуетті, не нақты жалпы кірісі бағаланады;

      2) бағаланатын объектіге ол бойынша сату бағасы және әлеуетті не нақты кіріс шамасы туралы шынайы ақпарат бар үштен кем болмайтын аналог таңдалады;

      3) аналогтардың бағаланатын объектімен салыстырмалылығын ұлғайтатын қажетті түзетулер енгізіледі;

      4) әрбір аналог бойынша ЖРМ есептеледі;

      5) барлық аналогтар бойынша ЖРМ орташа арифметикалық есептеу ретінде қорытынды ЖРМ айқындалады;

      6) бағаланатын объектінің нарықтық құны орташа ЖРМ және бағаланатын объектінің есептік баламалы жалпы кірісінің көбейтіндісі ретінде есептеледі.

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

      Капиталға айналдырудың жалпы коэффициенті әдісі жылжымайтын мүлік объектісінің ТОК қолданылады. Капиталға айналдырудың жалпы коэффициенті салыстырылатын аналогтың таза операциялық кірістің оның бағасына қатынасымен айқындалады және бағаланатын объектінің таза операциялық кірісіне бөлгіш ретінде пайдаланылады.

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

      1) жылжымайтын мүліктің бағаланатын объектісінің ТОК есептеледі;

      2) бағаланатын объектіге сату бағасы және ТОК шамасы туралы шынайы ақпарат бар үштен кем болмайтын аналог таңдалады;

      3) әрбір аналог бойынша капиталға айналдырудың жалпы коэффициенті есептеледі;

      4) капиталға айналдырудың қорытынды жалпы коэффициенті барлық аналогтар бойынша капиталға айналдырудың орташа арифметикалық есептік жалпы коэффициенті ретінде айқындалады;

      5) бағаланатын объектінің нарықтық құны бағаланатын объектінің ТОК таңдалған аналогтар бойынша капиталға айналдырудың орташа жалпы коэффициентіне қатынасы ретінде есептеледі;

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

      1) салыстырмалы талдау;

      2) даму;

      3) тарату (аллокация);

      4) шығару (экстракция);

      5) қалдық құн;

      6) жер рентасын капиталдандыру.

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

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

      Әдiс мынадай iс-қимылдар реттiлiгiн болжайды:

      1) осындай жер учаскелерiн сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау жүргiзу және салыстыру объектiлерiн айқындау;

      2) салыстыру объектiлерiнiң сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейiннен түзей отырып, бағалау объектiлерiн салыстыру объектiлерiмен салыстыру;

      3) салыстыру объектiлерiнiң құнына түзетiлетiн түзетулер шамасын есепке алу арқылы бағалау объектiсiнiң құнын айқындау;

      4) алынған есептеу нәтижелерiн келiсу.

      Дамыту әдiсi нақты жылжымайтын мүлiк объектiсiн бiрқатар учаскелерге бөлу туралы жорамалдармен немесе басқа учаскелермен бiрiктiруге, осындай бөлу немесе бiрiктiру процестерiмен байланысты кірістер мен шығыстарды айқындаумен және нәтижесiнде алынған құн көрсеткiшiн шығару үшiн таза кірістерді дисконттаумен байланысты болады.

      Әдiс мынадай iс-қимылдар реттiлiгiн болжайды:

      1) жер учаскесiн пайдалану үшiн қажеттi шығыстар сомасы мен уақытша құрылымын оны ең тиiмдi пайдалану нұсқасына сәйкес айқындау (мысалы, жақсартылған жер учаскесiн жасау шығыны немесе жер учаскесiн пайдалану нысандарымен, түрiмен және сипатымен ерекшеленетiн жеке бөлiктерге бөлу шығыны);

      2) жер учаскесiн ең тиiмдi пайдаланудан түсетін кірістердің шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;

      3) жер учаскесiн ең тиiмдi пайдаланудан түсетін кірістерді алу үшiн қажетті операциялық шығыстардың шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;

      4) капиталды бағаланатын жер учаскесiне инвестициялау тәуекелiнiң деңгейiне сәйкес келетiн дисконттау ставкаларының шамасын айқындау;

      5) жер учаскесiн пайдаланумен байланысты барлық кірістер мен шығыстарды дисконттау арқылы жер учаскесiнiң құнын есептеу.

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

      Әдiс мынадай iс-қимылдар реттiлiгiн болжайды:

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

      2) бағаланатындарға ұқсас құрылыс салынған жер учаскесiнiң нарықтық құнындағы жер үлесiнiң ең ықтимал мәнiн айқындау;

      3) аймаққа бөлу коэффициентiн ескере отырып, бағаланатын жер учаскесiнiң нарықтық құнындағы үлесi ретiнде жердiң нарықтық құнын есептеу;

      Алу немесе экстракция әдiсi амортизацияны шегерiп, шығындарды талдау және басқа қатынастарда салыстырылатын жылжымайтын мүлiк объектiлерiнiң толық бағасынан нәтиже алу арқылы жер учаскелерiн бағалау кезiнде қолданылады.

      Әдiс мынадай iс-қимылдар реттiлiгiн болжайды:

      1) бағаланатын жер учаскесiн қамтитын бiрыңғай жылжымайтын мүлiк объектiсiн аналог объектiлермен салыстыру жүзеге асырылатын элементтердi айқындау;

      2) бағаланатын жер учаскесiн қамтитын бiрыңғай жылжымайтын мүлiк объектiсiнен әрбiр аналогтың айырмашылық сипаты мен дәрежесiн салыстырудың әрбір элементi бойынша айқындау;

      3) бағаланатын жер учаскесiн қамтитын бiрыңғай жылжымайтын мүлiк объектiсiнен әрбiр аналогтардың бағасын салыстырудың әрбір элементтерi бойынша айқындау;

      4) бағаланатын жер учаскесiн қамтитын бiрыңғай жылжымайтын мүлiк объектiсiнен олардың айырмашылығын тегiстейтiн әрбiр аналогтың бағасын әрбір салыстыру элементтерi бойынша түзету;

      5) аналогтардың түзетiлген бағасын негiздi қорыту арқылы бағаланатын жер учаскесiн қамтитын бiрыңғай жылжымайтын мүлiк объектiсiнiң нарықтық құнын есептеу;

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

      7) бағаланатын жер учаскесiн қамтитын бiрыңғай жылжымайтын мүлiк объектiсiнiң нарықтық құнынан жақсартылған жер учаскесiнiң ауыстыру құнын немесе қалпына келтiру құнын шегеру арқылы бағаланатын жер учаскесiнiң нарықтық құнын есептеу;

      Қалдық құн әдiсi жақсартылған жерлермен байланысты болмайтын күту және қосылған кiрiстiлiк принциптерiне негiзделген.

      Әдiстi қолдану шарты - бағаланатын жер учаскесiне кіріс әкелетiн жақсартуларды салу мүмкiндiгi немесе кіріс әкелетiн жер учаскесiн коммерциялық пайдалану мүмкiндiгi. Егер кіріс жер учаскесiн коммерциялық пайдалануға есептелсе, онда осы кірістен жер учаскесiне қатысы жоқ кірісті шегеру немесе капиталға айналдырылған кірістен жер учаскесiне қатысы жоқ активтердiң нарықтық құнын шегеру қажет.

      Әдiстi қолдану мүлiктiң кірістік объектiлерiмен шектеледi.

      Әдiс мынадай iс-қимылдар реттiлiгiн болжайды:

      1) нарықтық рента және болжанып отырған операциялық шығыстар негiзiнде барлық меншiктiң таза операциялық табысы айқындалады;

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

      3) жер учаскесiне қатысты таза операциялық кіріс жер үшiн капиталға айналдыру нормасы арқылы құн көрсеткiшiне капиталға айналады;

      Жер рентасын капиталдандыру әдісі мынадай iс-қимылдар реттiлiгiн болжайды:

      1) жер учаскесiмен жасалатын жер рентасын есептеу;

      2) жер рентасын капиталдандырудың тиiстi коэффициентінің шамасын айқындау;

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

**3. Ерекше жылжымайтын мүлiк объектiлерiн**  
**бағалау ерекшелiктерi**

      11. Ауыл шаруашылығы алқаптары ретiнде пайдаланылатын жер учаскелерiн бағалау үшiн ренталық кірісті айқындау үшiн жалпы кіріс ауыл шаруашылығы дақылдарының үлгiлiк өнiмiнің динамикасын және оны нарықта сату бағасын талдау негiзiнде есептеледi. Ренталық кірісті есептеу кезінде ескерiлетiн шығындар өңiрлiк нарыққа тән болып табылатын өндiрiстiк шығындар мен өндiрушiнiң пайдасын қамтиды.

      12. Орман өсiмдiгi бар және орманды өсiруге арналған жер учаскелерiн бағалау үшiн ренталық кіріс орман ресурстарын пайдаланудан болжам жасалатын жалпы кірістен кесу айналымы кезеңiнде өндiрушiнiң өндiрiстiк шығындары мен кiрiстерiн шегеру арқылы есептеледi.

      13. Шекараларында шаруашылық қызмет үшiн пайдаланылатын табиғи және жасанды жабық су қоймалары орналасқан жер учаскелерiнiң құны жақсартылған жерлерi бар жер учаскелерiн бағалауға ұқсас айқындалады.

      14. Құрылысы аяқталмаған объектiлердiң құны шығындық, салыстырмалы амалдарды қолданумен, сондай-ақ барлық әдiстемелiк амалдарды бiрiктiру арқылы айқындалады.

      Әдiстемелiк амалдар бiрiктiрiлген жағдайда аяқталмаған құрылыс объектiсiнiң құны оның құрылысы аяқталғаннан кейiн ең тиiмдi пайдалану және пайдалануға енгiзген жағдайда бағалау объектiсiнiң болжанып отырған нарықтық құны мен құрылысты аяқтауға және осы объектiнi пайдалануға енгiзуге шыққан шығындардың ағымдағы құнының арасындағы айырма ретiнде айқындалады.

      15. Жылжымайтын мүлiктiң табиғи объектiлерiнiң құны иесi (балансты ұстаушы, пайдаланушы) үшiн олардың пайдалылығын талдау нәтижелерiнiң негiзiнде және осы объектiлердi пайдалануға қатысты заңнамада белгiленген шектеулерді ескерумен айқындалады.

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

      17. Тарихи мүлiк объектiлерiн бағалау мынадай реттiлiкпен орындалады:

      1) бағалау объектiсiн сәйкестендiру;

      2) меншiк құқығын сәйкестендіру;

      3) тарихи мәртебенi (халықаралық, ұлттық немесе өңiрлiк) тiркеу деңгейiн айқындау;

      4) тарихи мүлiктi қорғаумен байланысты белгiленген шектеулер зерттеледi;

      5) тарихи мүлiк объектiлерi ие болатын артықшылықтар мен шектеулердi ескере отырып, осы Стандартта келтiрiлген бiр немесе бiрнеше әдiстерді бағалау жүргiзiледi.

**4. Бағалау әдiстерiне қойылатын талаптар**

      18. Бағалау әдiстерiн таңдау және қолдану кезiнде бағалаушы мынадай негiзгi талаптарды сақтайды:

      1) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрiн сәйкестендіру;

      2) жылжымайтын мүлiк объектісіне бағалау жүргiзу кезiнде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз ету;

      3) құқықтық талдау жүргiзу, мүлiктiк құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендіру;

      4) бағалау әдісінің таңдалуын негiздеу;

      5) бағалау туралы есепте шынайы деректердi, есептiк көрсеткiштердi және жүргізілген бағалаудың нәтижесін толық және айқын түсіндіру үшін қажет негiзделген нәтижелердi толыққанды және түсiнiктi жазуды қамтамасыз ету.

**5. Бағалауды жүргiзу тәртiбi**

      19. Объектіні бағалау мынадай тәртіппен жүргізіледі:

      1) тапсырманы айқындау:

      бағаланатын мүлiктi сәйкестендiру;

      мүлiктiк құқықтарды сәйкестендiру;

      бағалау мақсатын нақтылау;

      бағалау базасын және құн түрiн белгілеу;

      бағалау күнін келiсу;

      өзге де шектеу жағдайларын айқындау;

      объектіні тексеру және бағалауды жүргізуге шарт жасасу.

      2) деректердi алдын ала талдау, iрiктеу және жинақтау:

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

      ұқсас мүлiкке сұраныс пен ұсынысты талдау;

      бағаланатын жылжымайтын мүлiктi ең тиiмдi пайдалануды талдау.

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

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

      5) толық баяндалған есепті жасау.

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

**"Құн базалары мен типтері" бағалау стандарты**  
**1. Жалпы ережелер**

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

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

      3. Осы Стандартта келесі ұғымдар пайдаланылады:

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

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

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

      4) бастапқы құн – бұл төленген өтелмейтін салықтар мен алымдарды, сондай-ақ жеткізуге, монтаждауға, орнатуға, іске қосуға кететін шығындарды және басқа да активтерді мақсатты пайдалану үшін тікелей жұмыс жағдайына келтіруге жұмсалатын шығындарды қоса алғанда, негізгі құралдарды тұрғызу немесе сатып алу жөнінде нақты шыққан шығындар құны;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

      4. Құн базасы өлшеудің құндық бағалаудағы негізгі жорамалдары туралы өтінішті білдіреді. Онда, мысалы, гипотетикалық мәміленің, тараптардың қатынастары мен уәждемесінің, сондай-ақ активті нарықта экспозициялау дәрежесінің айқындалатын құнына негізделетін негізгі жорамалдар сипатталады. Бағалаудың қолайлы базасы бағалау мақсаттарына байланысты болады.

      5. Бағалау базасы үш негізгі категорияға бөлінеді:

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

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

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

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

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

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

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

**2. Бағалау объектісінің нарықтық құны және оның кіші түрлері**

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

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

      12. Нарықтық құнды бағалаушы айқындайды:

      1) мүлікті мемлекеттік мұқтаж үшін алып қойғанда;

      2) акционерлердің жалпы жиналысының шешімдері бойынша немесе қоғамның директорлар кеңесінің (бақылау кеңесі) шешімі бойынша қоғам сатып алатын қоғамның жарияланған акцияларын айқындау кезінде;

      3) жарғылық капиталдағы ақшалай емес салымдардың құнын айқындау кезінде;

      4) банкроттық рәсімі барысындағы борышкер мүлкінің құнын айқындау кезінде;

      5) кепіл объектісінің, оның ішінде ипотека кезіндегі құнын айқындау кезінде;

      6) ақысыз алынған мүлік құнын айқындау кезінде;

      7) мемлекеттік мүлікті жекешелендіру кезінде;

      8) атқару өндірісін жүргізу кезінде;

      9) талап ету құқығын беру кезінде;

      10) мүлікті бөлу кезінде;

      11) сенімді басқару не жалға беру кезінде;

      12) заңнамада белгіленген өзге де жағдайларда.

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

      1) тарату құны;

      2) кәдеге жарату құны;

      3) терминалдық құны.

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

      1) алмастыру құны;

      2) өсімін молайту құны;

      3) теңгерімдік құн;

      4) бастапқы құн.

**3. Бағалау объектісінің нарықтық емес құнының түрлері**

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

      1) инвестициялық құн;

      2) арнайы құн;

      3) әділ құн;

      4) синэнергетикалық құн.

      16. Заңнамада белгіленген бағалау базасында айқындалған құн түрлеріне жатады:

      1) салық құны;

      2) сақтандыру құны;

      3) кедендік құн.

**4. Бағалау амалдары**

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

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

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

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

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

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

      20. Шығындық амал сатып алушы актив үшін тең пайдалы активті алу үшін қажетті шығын сомасынан, оны сатып алу немесе құру арқылы болсын, артық төлемейтін экономикалық қағидатты пайдалануға негізделген құн көрсеткішінің алынуын қамтамасыз етеді.

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

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

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

**"Зияткерлiк меншiк объектiлерiнiң және материалдық емес активтердiң**  
**құнын бағалау" бағалау стандарты**  
**1. Жалпы ережелер**

      1. Осы зияткерлiк меншiк объектiлерiнiң және материалдық емес активтердiң құнын бағалау стандарты (бұдан әрі – Стандарт) "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметi туралы" Заңның негiзiнде халықаралық бағалау стандарттарын пайдаланумен әзiрленген және зияткерлiк меншiк пен материалдық емес активтердi бағалау әдiстерiне қойылатын негізгі талаптарды белгiлейдi. Стандарт Қазақстан Республикасы аумағындағы зияткерлiк меншiк объектiлерi мен материалдық емес активтердiң барлық түрлерiн бағалау үшiн қолданылады.

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

      2. Осы стандартта мынадай ұғымдар пайдаланылады:

      1) алу (экстракция) – жанама салыстыру әдiсi. Ол материалдық және материалдық емес активтердiң рентабельдiлiгiнiң орташа салалық көрсеткiштерi бар кәсiпорынның нақты рентабельдiлiгiн талдау арқылы материалдық емес активтердiң есептiк құнын бередi;

      2) бағалау объектiсi құнының қорытынды шамасы - бағалаушының бағалаудың түрлi амалдары мен әдiстерiн пайдалану кезiнде бағалау объектiсiнiң құнын есептеу нәтижелерiн негiздеп жалпылау қорытындысы ретiнде алынған бағалау объектiсi құнының шамасы;

      3) бiрiктiрiлген төлем - роялти мен тұтас төлемдi қамтитын лицензиялық төлем;

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

      5) дисконттау ставкасы – болашақта төлеуге немесе алуға жататын ақша сомасын бүгiнгi құнға айырбастау үшiн пайдаланылатын, зияткерлiк меншiк объектiлерiнiң құнын бағалау кезiнде пайдаланылатын кіріс ставкасы;

      6) зияткерлiк меншiк – зияткерлiк шығармашылық қызметтiң нәтижесi және оған теңестiрiлген заңды тұлғаларды, жеке және заңды тұлғалардың өнiмдерiн, олар орындайтын жұмыстар мен қызметтердi (фирмалық атаулар, тауарлық белгi, қызмет көрсету белгiсi және тағы басқа) дараландыру құралдары;

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

      8) зияткерлiк меншiк құқығы объектiсiн пайдалы қолданудың қалдық мерзiмi - бағалау күнiнен бастап зияткерлiк меншiк құқығы объектiсiн пайдалы қолданудың мерзiмi аяқталғанға дейiнгi кезең;

      9) кіріс мультипликаторы – сату бағасы немесе мүлiк құны және орташа жылдық кіріс немесе оның күтiлген шамасы арасындағы арақатынас кірістің жалпы немесе таза шамасына негiзделеді;

      10) қорғау құжаттары – өнертабысқа, өнеркәсiп үлгiлерiне, пайдалы модельдерге, селекциялық жетістіктерге патенттер, тауар таңбаларына, қызмет көрсету таңбаларына, тауар шығарылған жерлердiң атауларына куәліктер;

      11) лицензиялық төлем – лицензиялық шарт нысаны болып табылатын зияткерлiк меншiк құқығы объектiсiн пайдалану құқығын бергенi үшiн төлем. Лицензиялық төлемдерге тұтас төлем, роялти және бiрiктiрiлген төлем жатады;

      12) лицензиялық шарт – өнеркәсiптiк меншiк объектiсiне айрықша құқықтар иесi (лицензиар) басқа тарапқа (лицензиатқа) өнеркәсiптiк меншiктiң тиiстi объектiсiн уақытша белгiлi бiр жолмен пайдалану құқығын беру шарты;

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

      14) опционды орындау бағасы – опциондық шартта көзделген мерзiм iшiнде бағалы қағазды шарттасқан көлемде және алдын ала келiсiлген баға бойынша сатып алу ("колл") немесе сату ("пут") құқығын беретiн мәмiле бағасы;

      15) өнiмдi өткiзуден түскен пайда – есептiк кезеңде өнiмдi сатудан алынған өндiрiлген өнiм көлемiнiң табиғи өлшемi оның бағасына тең болатын қаражат сомасы;

      16) роялти – нақты тұрақты ставкалар ретiнде белгiленетiн және лицензиат нақты келiсiлген уақыт мерзiмiнен кейiн лицензиарға төлеп тұратын тұрақты пайыздық аударымдар;

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

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

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

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

      1) зияткерлік шығармашылық қызмет нәтижелеріне айрықша құқықтар;

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

      3) іскерлік беделділік (гудвилл).

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

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

      осы активпен тiкелей байланысты ұйымның болашақта күтiлетiн экономикалық пайда табуының ықтималдылығы жоғары болса;

      активтiң құны дұрыс айқындалатын болса, актив ретiнде танылады.

      5. Материалдық емес активтердiң құрамына олардың құнын көрсетумен есептiк бiрлiктер ретiнде зияткерлiк меншiк объектiлерiне мынадай құқықтар кiредi:

      өнертабыстарға тиесiлi патенттерден шығатын құқықтар;

      өндiрiстiк үлгiлерге тиесiлi патенттерден шығатын құқықтар;

      пайдалы модельдерге тиесiлi патенттерден шығатын құқықтар;

      тауар белгiлерiне куәлiктерге тиесiлi патенттерден шығатын құқықтар;

      өсiмдiктер мен жануарлардың жаңа сорттарына тиесiлi патенттерден шығатын құқықтар;

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

      басқа тұлғаларға тиесiлi, патенттермен қорғалған өндiрiстiк үлгiлердi пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

      басқа тұлғаларға тиесiлi, патенттермен қорғалған пайдалы модельдердi пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

      басқа тұлғаларға тиесiлi, куәлiктермен қорғалған тауар белгiлерiн пайдалануға жасалған лицензиялық шарттардан шығатын құқықтар;

      "ноу-хауды" беру туралы келiсiм негiзiнде берiлетiн және "ноу-хауды" беру туралы шарт бойынша тараптар болатын кәсiпорынның құжаттарымен расталған "ноу-хауға" айрықша құқықтар;

      авторлық құқық пен сабақтас құқықтардың объектiлерiне тиесiлi құқықтар;

      мемлекеттiк құжаттармен растауды талап етпейтiн зияткерлiк меншiк объектiлерiнiң айрықша құқықтары (интегралдық микросхемалар топологиясы, ЭЕМ-ге арналған бағдарламалар, деректер базасы және авторлық құқықтың т.б. объектiлерi).

      6. Қаржылық мүдделерді материалдық емес активтер бiлдiредi және қамтиды:

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

      сатып алуға опционы бар, сатып алуға немесе жалға алу шартына опцион беретiн келiсiмшарт шегiндегi ажырамайтын құқықтар, яғни орындау немесе орындамау құқығы;

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

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

      1) халықаралық стандарттарға сәйкес қаржылық есептiлiк үшiн активтердi бағалау кезiнде;

      2) кепiл мәнiнiң құнын анықтау кезiнде, оның iшiнде ипотека кезiнде;

      3) мүлiктiк салымдардың жарғылық капиталға құнын анықтау кезiнде;

      4) банкроттық рәсiмдер барысында борышкер мүлкiнiң құнын анықтау кезiнде;

      5) ақысыз алынған мүлiктiң құнын анықтау кезiнде;

      6) зияткерлiк меншiк объектiлерiн және оларды пайдалануда құқық иелерiнiң тәуекелiн сақтандыру кезiнде;

      7) зияткерлiк меншiк құқығының бұзылуы салдарынан құқық иесiне келтiрiлген залалды анықтау кезiнде;

      8) зияткерлiк меншiк объектiлерiнiң құқықтарын беру және оларды пайдалануға лицензия беру кезiнде.

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

**2. Зияткерлік меншік объектілерін және материалдық емес активтерді бағалау әдістері**

      8. Зияткерлiк меншiк объектiлерiн және материалдық емес активтердi бағалау нақты объектiнiң, бағалауды тағайындау және шынайы ақпараттың болуына байланысты кіріс, салыстыру және шығын амалы әдiстерiмен орындалады.

      9. Кіріс амалының әдістері:

      1) роялти әдісі (роялтиден босату әдісі);

      2) пайдадаға басымдық әдісі;

      3) артық кіріс әдісі;

      4) қалдық құн әдісі;

      5) даму әдісі (опцион әдісі).

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

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

      Болжамды роялти ставкасын алу үшін екі әдіс қолданылады:

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

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

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

      Роялтиден босату әдiсi іс-әрекеттердiң мынадай реттiлiгiн болжайды:

      1) пайдаланылатын зияткерлiк меншiк объектiсiне құқықтардың әрекет ету мерзiмi iшiнде жыл сайынғы жалпы операциялық кіріс шамасын ықтималды үш сценарий бойынша (оптимистiк, пессимистiк және реалистiк) айқындау;

      2) роялтидiң стандартты мағынасының көмегiмен өнеркәсiп салалары және тауарлар мен бұйымдардың түрлерi бойынша жалпы операциялық кірісті жасауда зияткерлiк меншiктiң үлесiн айқындау, ол мүлiктi бағалау бойынша анықтамалық әдебиеттерде жарияланатын деректер бойынша қабылданады;

      3) зияткерлiк меншiк объектiсiнiң құндылығы мен қорғалуына түзетулер енгiзу арқылы алынған кірістің (пайданың) шамасын нақтылау, олардың шамасы мүлiктi бағалау бойынша анықтамалық әдебиетте жарияланады;

      4) капиталдың орташа өлшенген бағасының шамасын есептеу;

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

      6)терминалды құнды есептеу;

      7) зияткерлiк меншiк объектiсiнiң нарықтық құнын тікелей капиталдандыру немесе ақша ағындарын дисконттау әдiстерiмен есептеу;

      8) зияткерлiк меншiк объектiсi құнының ең ықтимал шамасын үш сценарийдiң орташа өлшенген нәтижесі әдiсiмен есептеу.

      Осы әдiс бойынша зияткерлiк меншiк объектiсiнiң құны осы жүйеде ақша ағынын жасауға қатысатын зияткерлiк меншiк объектiлерiнiң құндылығы мен қорғалуына түзетiлерi бар роялтидiң стандартты ставкасына көбейтiлген, лицензиялық шарттың есептiк мерзiмi үшiн бизнес-жүйенiң жылдық пайдасының дисконтталған (капиталға айналдырылған) сомасы ретiнде есептеледi.

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

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

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

      Пайдының басымдық әдісін қолдану шарты еркiн ақша ағынының күтілетін шамасын анықтауға мүмкiндiк беретiн ақпараттың болуы болып табылады, ол бағаланатын объектiнiң осы өндiрiсiнде қолдану нәтижесiнде пайда болады.

      Дисконттау (капиталдандыру) іс-әрекеттердiң мынадай реттiлiгiн болжайды:

      1) материалдық емес активтердi пайдалану нәтижесiнде жасалатын таза ақша ағыны есептеледi;

      2) дисконттау (капиталдандыру) ставкасы айқындалады;

      3) ұзақтығы 5 жылдан асатын ақша ағындары үшiн терминалдық құн есептеледi;

      4) болашақ ақша ағындарының келтiрiлген құны айқындалады;

      5) материалдық емес активтердiң түрiне байланысты немесе материалдық емес активтердi бағалау жөнінде ғылыми-әдiстемелiк әдебиеттерде көрсетiлген мәлiметтер бойынша сараптамалық бағалау әдiсiмен, өнiм өндiрiсiнiң сипатын есепке алатын коэффициент болады (дара, сериялық, жаппай өндiрiс);

      6) материалдық емес активтердiң нарықтық құны өнiм өндiрiсiнiң сипатын есепке алатын коэффициентке қосымша кірістің келтiрiлген құнын көбейту арқылы есептеледi.

      Материалдық емес активтердiң құнын есептеу таза ақша ағынын дисконттау көмегiмен материалдық емес активтердiң салымы үлесiнiң коэффициентiн және зияткерлiк меншiк объектiлерiнiң құндылығы мен қорғалуына түзетулерді ескерумен жүргiзiледi.

      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 әдiсi мынадай жағдайларда:

      1) материалдық активтердiң құны белгiлi немесе нақты айқындалған болса;

      2) егер бизнестенн, яғни материалдық және материалдық емес активтерден шығарылатын таза ақша ағыны белгiлi немесе айқындалған болса қолданылады.

      Материалдық емес активтердi бағалау үшiн қалдық құны әдiсiн қолдану кезiнде талдау элементтерi ретiнде сонымен қатар кiрiстер мен шығыстар туралы деректер қолданылады. Кіріс алу мақсатында кәсiпорынның барлық мүлкiн пайдаланудан алынатын таза кiрiстi қаржылық талдау жүргiзiледi. Таза кiрiстен жақсартулармен талап етiлетiн қаржылық қайтарып беруді ескерумен шегеру жасалады. Қалған кiрiс материалдық емес активтердiң есебiне кiретiн қалдық болып саналады. Құн көрсеткiшiн алу үшiн ол капиталдандырылады.

      Қалдық құн әдiсi іс-әрекеттердiң мынадай реттiлiгiн болжайды:

      капиталдандыру әдiсiмен барлық кәсiпорынның (бизнестiң) нарықтық құны табылады, оның ажырамас бөлiгi бағаланатын материалдық емес актив болып табылады;

      материалдық емес активтердiң нарықтық құны бизнестiң барлық активтерiнiң құны мен оның материалдық активтерiнің арасындағы айырмашылық ретiнде есептеледi.

      Даму әдiсi (опциондық әдiс) дисконттау (капиталдандыру) әдiсiнiң модельдерi нарықта қалыптасатын коньюнктураға байланысты болашақта менеджерлердiң бизнестiң дамуына ықпал ету мүмкiндiгiн ескермейді.

      Өнiмге патент фирмаға өнiмнiң және оның нарығының даму құқығын қамтамасыз етедi. Егер өнiмдi сатудан түсетiн күтiлетiн ақша ағынының ағымдағы құны дамудың өзiндiк құнынан (шығын) асып түсетiн болса, осылай болады. Егер мұндай болмаса, онда фирма патенттi кейiнге қалдыруы және одан арғы шығындарға ұшырамауы мүмкiн. Сондықтан өнiмге патент колл-опцион ретінде қарастырылады, онда өнiмнiң өзi базалық актив болып табылады.

      Даму әдiсi (опциондық әдiс) іс-әрекеттердiң мынадай реттiлiгiн болжайды:

      қайта қаржыландыру ставкасы қабылданатын материалдық емес активтердiң жарамдылық уақытына сәйкес келетiн тәуекелсiз ставка айқындалады;

      базалық активтiң құны есептеледi, яғни бағаланатын материалдық емес активтi пайдаланудан күтiлетiн болашақ ақша ағындарының келтiрiлген құны;

      орындау бағасы есептеледi, яғни бағаланатын материалдық емес активтi енгiзу мен пайдалану үшiн қажеттi болашақ шығындардың келтiрiлген құны;

      өндiрiстiң әрбiр саласы бойынша халықаралық рейтинггiк агенттiктер тұрақты есептейтін деректер көмегiмен базалық бағаның жылдық стандартты ауытқуы айқындалады;

      материалдық емес активтердiң әрекет етуiнiң есептiк кезеңi белгiленедi.

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

      Шығын амалының әдістері:

      1) нақты шығындар әдiсi;

      2) қалпына келтіру құны әдісі;

      Нақты шығындар әдісінің негізіне зияткерлiк меншiктiң нақты объектiсiн жасау (сатып алу), сынау және жоспарланған ескіру мен пайданы ескерумен сүйемелдеу, салық және мiндеттi төлемдер үшiн қажеттi материалдық шығындардың көрсеткiштерi салынған. Бұл әдiс басқа әдiстермен бағалау үшiн бағдар ретiнде және баланстық есепке қою үшiн кәсiпорынның өзiнде құрылған зияткерлiк меншiк объектiлерiн бағалау, лицензияның минималды бағасын айқындау үшiн пайдаланылады.

      Әдiс іс-әрекеттердің мынадай реттілігін болжайды:

      1) бухгалтерлiк есеп деректерi бойынша бағаланатын объект алынған тарихи (алғашқы) құны және оның балансқа қойылған күнi белгiленедi;

      2) статистика деректерi бойынша тренд (бағаланатын объект сатып алынған кезден бастап инфляция индексi) есептеледi;

      3) тарихи құн оны алынған трендке көбейту арқылы ағымдағы құнға келтiрiледі;

      4) бағаланатын объектiнiң функционалдық (моральдық) тозуы есептеледi;

      5) нарықтық құн ағымдағы бастапқы құннан алынған тозуды шегеру арқылы есептеледi.

      Қалпына келтiру құны әдiсi бағалау объектiсiнiң мақсаты мен сапасы бойынша ұқсас қайта жасау (қайта өндiру, ауыстыру) үшiн қажеттi бағалау күнiне барлық шығындарды бағалау күніне айқындаудан тұрады.

      Зияткерлiк меншiк сатып алынған жағдайда оның құнын айқындау кезiнде есептерде шығындардың мынадай түрлерi есепке алынады:

      1) мүлiктiк құқықтарды сатып алу;

      2) зияткерлiк меншiктi пайдаланумен тауарларды өндiруді игеру;

      3) маркетинг (өнеркәсiптiк меншiктiң болжамды объектiлерiнiң аналогтарын айқындау үшiн ақпаратты зерттеу, талдау және iрiктеу) ).

      Зияткерлiк меншiк кәсiпорынның өзiнде құрылған жағдайда оның құнын айқындау кезiнде есептерде шығындардың мынадай түрлерi есепке алынады:

      1) iздеу жұмыстарына және тақырыптарды әзірлеу;

      2) эксперименттiк үлгiлердi жасау;

      3) ұйымдардың көрсететін қызметтерiне (мысалы, зияткерлiк меншiктi анықтауға, қорғау құжаттарын беруге);

      4) патенттiк бажды төлеу (патент күшін қолдауға);

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

      6) есептi жасауға мен бекiтуге арналған.

      Зияткерлiк меншiк объектiлерiн құруға шыққан толық шығындар зияткерлiк меншiк объектiлерiн әзірлеуге шыққан бұрынғы шығындардың ағымдағы құны мен нормативтi пайдасын ескерумен оның құқықтық қорғалуы ретiнде айқындалады.

      Зияткерлiк меншiк объектiлерiн әзiрлеу құны объектiнi жасаумен байланысты ғылыми-зерттеу жұмыстарын (бұдан әрi - ҒЗЖ) жүргiзуге және конструкторлық-техникалық, технологиялық және/немесе жобалық құжаттарды әзірлеуге шыққан шығындар сомасы ретiнде айқындалады.

      ҒЗЖ жүргiзуге шыққан шығындардың шамасы iздестiру жұмыстары, теориялық зерттеулер жүргiзу, эксперименттер жүргiзу, есептi жасау, қарау және бекiту, сынақтар жүргiзу және ҒЗЖ байланысты басқа да шығыстар сомасы ретiнде айқындалады.

      Құжаттаманы әзiрлеуге шыққан шығындардың шамасы эскиздiк жобаны орындауға, техникалық жобаны орындауға, жұмыс жобасын орындауға, есептеулердi орындауға, авторлық қадағалауды жүргiзуге, дизайнға шыққан шығындар сомасы ретiнде айқындалады.

      Жалпы тозу шамасы тиiмдi жас әдiсiмен есептеледi. Өнертабыстар мен пайдалы модельдердi бағалау кезiнде жалпы тозумен қоса, бұрынғы шығындардың ағымдағы құнында техникалық-экономикалық мәнiнiң коэффициентi де есепке алынады.

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

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

      Салыстырмалы амал әдістері:

      1) салыстырмалы талдау әдісі;

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

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

      Салыстырмалы талдау әдiсiн қолдану кезiнде материалдық емес активтердiң құны жақындағы сатылымдардың нақты бағаларын салыстыру не ұқсас объектiлерге сұраныс пен ұсыныс туралы ақпаратты зерттеу арқылы белгiленген бағаларды салыстыру жолымен айқындалады.

      Салыстырмалы талдау әдiсi іс-әрекеттердiң мынадай реттiлiгiн болжайды:

      1) кемiнде олардың сатылу бағаларының нақтылығы жоғары деңгейде белгiлi болған салыстырылатын үш объектiнi таңдау жүргiзiледi;

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

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

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

      Тарату (аллокация) әдiсiн қолдану шарты кәсiпорынның барлық активтерiнiң нарықтық құнында материалдық емес активтердiң ең ықтимал үлесi туралы ақпараттың болуы болып табылады.

      Тарату (аллокация) әдiсi іс-әрекеттердiң мынадай реттiлiгiн болжайды:

      1) бағаланатын материалдық емес активтердiң аналогтармен салыстыру элементтерiн айқындау;

      2) салыстыру элементтерiнiң әрқайсысы бойынша әрбiр осындай материалдық емес активтердiң бағаланатын активтерден айырмашылығының сипаты мен дәрежесін айқындау;

      3) салыстыру элементтерiнiң әрқайсысы бойынша осындай материалдық емес активтердiң бағасын түзетулердi айқындау, олардың әрқайсысының сипаты мен ерекшелiктеріне сәйкес материалдық емес активтерден айырмашылығы;

      4) салыстыру элементтерiнiң әрқайсысы бойынша бағаланатын материалдық емес активтердiң ерекшелiктерiн көрсететiн әрбiр осындай материалдық емес активтердiң бағаларын түзету;

      5) материалдық емес активтердiң нарықтық құнын нәтижелердi түзетуден кейiн алынған орташа мәнiн айқындау арқылы есептеу;

      6) бағаланатын активке ұқсас кәсiпорын активтерiнiң жалпы құнындағы материалдық емес активтер үлесiнiң ең ықтимал мәнiн айқындау;

      7) материалдық емес активтердiң нарықтық құнын бағаланатын кәсiпорынның барлық активтерiнiң нарықтық құнындағы үлесi ретiнде есептеу.

      Алу (экстракция) әдiсiн қолдану шарттары:

      1) кәсiпорынның материалдық активтерi құнының шамасы туралы ақпараттың болуы;

      2) кәсiпорынның нақты таза операциялық кiрiсiнiң шамасы туралы ақпараттың болуы;

      3) материалдық және материалдық емес активтердiң орта салалық рентабельдiлiгiнiң шамасы туралы ақпараттың болуы.

      Алу (экстракция) әдiсi іс-әрекеттердiң мынадай реттiлiгiн болжайды:

      1) есептiк орта салалық кiрiс шамасын нақты таза операциялық кiрiстi орта салалық рентабельдiлiкке көбейту арқылы айқындау;

      2) осы кәсiпорынның материалдық емес активтерiн басқаратын есептiк орта салалық кіріс шамасын айқындау.

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

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

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

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