**Тақырып 5.** Жылжымайтын мүлік, ғимараттар мен жабдықтар.

***Дәрістің мақсаты:*** Жылжымайтын мүлік, ғимараттар мен жабдықтар есебінің тəртібі жайлы түсінік беру

**Дәріс сабағының жоспары**

1. Мəдени мұра активтері

2. Инфрақұрылымдық активтер

3. Қайта бағаланған құн бойынша есептеу үлгісі

4. Жалгерлік

5. Инвестицияланатын жылжымайтын мүлік

«Жылжымайтын мүлік, ғимараттар мен жабдықтар» 17 ҚСХЕХС 2001 жылғы желтоқсан айында жарияланған. 2006 жылғы желтоқсан айында ҚС ХҚЕС К 17 ҚС ХҚЕС қайта қарастырылған нұсқасын жариялады. Сол кезден бастап 17 ҚС ХҚЕС түзетулерді келесі қоғамдық сектор үшін қаржылық есептіліктің стандаттары енгізді:

· «Қызмет көрсетуге концессиялық келісім: концедент» 32 ҚС ХҚЕС (2011 жылғы қазан айында жарияланған);

· 2011 жылғы «ҚС ХҚЕС жетілдіру» (2011 жылғы қазан айында жарияланған);

· «ҚС ХҚЕС жетілдіру» (2010 жылғы қаңтар айында жарияланған);

· «Ауыл шаруашылығы» 27 ҚС ХҚЕС (2009 жылғы желтоқсан айында жарияланған);

· «Материалдық емес активтер» 31 ҚС ХҚЕС (2010 жылғы қаңтар айында жарияланған) Осы Стандарттың мақсаты қаржылық есептілікті қолданушылар өзінің негізгі қаражатына субъектінің инвестициясы туралы ақпаратты және осындай инвестициялардағы өзгерістерді түсіне алуы үшін негізгі қаражаттарды есептеу тәртібін анықтаудан тұрады. Негізгі қаражаттарды есепке алудың негізгі мәселелері осылармен байланысты мойындауға жататын:

а) активтерді мойындау,

b) олардың теңгерімдік құнын анықтау және

с) өтемпұлдық аударымдар мен құнсыздану шығындары болып табылады.

Қоғамдық сектор субъектілері көптеген жылдар бойы әр түрлі әдіспен, оның ішінде сатып алу, сыйлық, мұраға қалдыру және тәркілеу арқылы алынған мәдени мұра активтерінің елеулі қорын иелене алады. Бұл активтерді ақша ағымын түрлендіру қабілеті үшін сирек иеленеді және осы мақсатта олардың қолданылуы үшін заңдық және әлеуметтік кедергілер болуы мүмкін. Кейбір активтер мәдени құндылығымен қатар сервистік әлеуетке ие болады, мәселен, қызметтік ғимараттар ретіндегі қолданылатын тарихи ғимараттар жағдайында. Мұндай жағдайларда олар басқа да негізгі қаржы сияқты негізде мойындала алады. Басқа жағдайларда мәдени мұра активтерінің әлеуеті мұра нысандары ретінде сипаттамаларымен сипатталады, мысалы, ескерткіштер мен үйінділер. Балама сервистік әлеует бағалауға негіздерді таңдауға әсерін тигізе алады.

Жылжымайтын мүлік нысандарының әділ құны, әдетте, бағалау арқылы анықталатын олардың нарықтық құнымен анықталады. Ғимарат және жабдық нысанының әділ құны бағалау кезінде анықталатын олардың нарықтық құны болып табылады. Актив құнын бағалауды әдетте мойындалған және адекватты кәсіби білігі бар кәсіби бағалаушы жүзеге асырады. Көптеген активтер үшін активті және өтімді нарықтағы белгіленген бағадан әділ құнды бекіту оңай болып табылады. Мәселен, ағымды нарықтық бағалар жерге, мамандандырылмаған ғимараттар, автокөлік құралдары және станоктар мен жабдықтардың көптеген түріне алына алады.

Қоғамдық сектордың кейбір активтері бойынша осы активтер бойынша нарықтық операциялардың болмауынан нарықтық құнды бекіту қиынға соғуы мүмкін. Қоғамдық сектордың жекелеген субъектілері осындай активтердің айтарлықтай қорын игере алады.

Егер активті және өтімді нарықтағы жылжымайтын мүлік нысанының нарықтық құнын анықтау үшін мәліметтер болмаса, әділ құн ұқсас жағдайдағы ұқсас сипаттамалар мен мекендегі басқа нысандардың құнынан алынып бекітіледі. Мәселен, тек бірнеше мәміле жасалған көптеген жылдар бойындағы ұзақ мерзімде ұсталып тұрған бос мемлекеттік жердің әділ құны ұқсас сипаттағы және топографиядағы, ұқсас мекендегі және ол бойынша нарықтық мәліметтер бар жердің нарықтық құнына негізделіп бағалана алады. Адам тұрғызған мамандандырылған ғимараттар мен басқа құрылыстар жағдайында, орынның өтемпұлдық құнынан немесе қалпына келтіру құнынан немесе пайдалы бірлік әдісі негізінде (21 ҚС ХҚЕС қараңыз) әділ құн анықтала алады. Көптеген жағдайларда, активтің орын басудың өтемпұлдық құны активті және өтімді нарықта ұқсас қалдық сервистік әлеуетпен ұқсас актив сатып алу құны негізінде бекітіледі. Кейбір жағдайларда, активті қалпына келтіру құны оның орнын басудың ең жақсы көрсеткіші болып табылады.

Мәселен, парламент ғимараты бұзылған жағдайда ол ауыстырғаннан гөрі қайта қалпына келтіріледі, себебі қоғам үшін маңызды болып табылады. Қайта бағалау жүргізу жиілігі қайта бағалауға жатқызылған негізгі қаржының әділ құнындағы өзгерістерге байланысты. Егер қайта бағаланған активтің әділ құны оның теңгерімдік құнынан айтарлықтай ерекшеленсе қосымша қайта бағалау қажет болады.

**Бақылау сұрақтары**

1. Мəдени мұра активтеріне не жатады?
2. Инфрақұрылымдық активтерге не жатады?
3. Мойындау кезіндегі бағалау
4. Өтемпұлданатын құн жəне өтемпұлдау мерзімі
5. Теңгерімнен есептен шығару