

"Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі Тіркеу қызметі комитетінің жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтарымен" РМК салық салу мақсатында жеке тұлғалардың жылжымайтын мүліктерінің (пәтерлер, меншікті тұрғын үйлер, саяжай үйлері және көлік-жайларының) құнын анықтау жөнінде уақытша қағидасын" бекіту туралы

Күшін жойған

Бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет Министрі Тіркеу қызметі комитеті 1999 жылғы 15 қыркүйектегі N 198/1. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде 1999 жылғы 7 қазанда тіркелді. Тіркеу N 927. Күші жойылды - ҚР Әділет Министрлігінің Тіркеу қызметі комитеті төрағасының 2004 жылғы 14 қыркүйектегі N 293 бұйрығымен.

----- *Бұйрықтан үзінді*-----

"Заңға тәуелді кесімдері жетілдіру жөніндегі шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің 2004 жылғы 20 наурыздағы N 77-ө өкімін орындау үшін, нормативтік құқықтық актілерді заңнамаға және өзге де нормативтік құқықтық актілерге сәйкес келтіру мақсатында, бұйырамын:

1. "Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі Тіркеу қызметі комитетінің жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтарымен" РМК салық салу мақсатында жеке тұлғалардың жылжымайтын мүліктерінің (пәтерлер, меншікті тұрғын үйлер, саяжай үйлері және көлік-жайларының) құнын анықтау жөнінде уақытша қағидасын бекіту туралы" Нормативтік құқықтық актілердің мемлекеттік тізілімде N 927 тіркелген, Қазақстан Республикасы Әділет Министрлігі Тіркеу қызметі комитеті Төрағасының 1999 жылғы 15 қыркүйектегі N 198/1 бұйрығының күші жойылды деп танылсын...

Т ө р а ғ а

"Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі Тіркеу қызметі комитетінің жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтарымен" РМК салықты есептеу кезінде Қазақстан Республикасының аумағында жеке тұлғалардың мүліктерінің нарықтық құнын біркелкі есеп айырысу мақсатында, бұйырамын:

Қоса беріліп отырған "Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі Тіркеу қызметі комитетінің жылжымайтын мүліктер жөніндегі орталықтарымен" РМК салық салу мақсатында жеке тұлғалардың жылжымайтын мүліктерінің (пәтер, меншікті тұрғын үйлер, саяжай үйлерін және көлік-жайларының) құнын анықтау туралы қағидасы" бекітілсін.

Төраға

Қазақстан Республикасы
Әділет Министрлігінің
Тіркеу қызметі Комитетінің
Т ө р а ғ а с ы н ы ң

1999 жылғы 15 қыркүйектегі N 198/1

бұйрығымен бекітілген

**"Қазақстан Республикасы Әділет
Министрлігінің тіркеу қызметі Комитетінің
жылжымайтын мүлік жөніндегі орталығы"
Республикалық мемлекеттік кәсіпорын
салық салу мақсатында жеке тұлғалардың
жылжымайтын мүліктерінің (пәтерлерінің,
меншікті тұрғын үйлерінің, сая жайларын
және көлікжайларын) құнын анықтау туралы
Қағидалар**

1. Жалпы ережелер

1. Осы қағидалар Қазақстан Республикасы аумағында жеке тұлғалардың мүліктеріне салықты есептеу кезінде нарықтық бағамен біркелкі есеп айырысу және белгілеу тәртібін анықтау мақсатында "Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі тіркеу қызметі Комитетінің жылжымайтын мүлік жөніндегі орталығы" Республикалық мемлекеттік кәсіпорын (одан әрі РМК) дайындалды.

2. Салық салу мақсатында жылжымайтын мүлікті бағалау қызметтерін " Қазақстан Республикасы Әділет Министрлігінің тіркеу қызметі Комитетінің жылжымайтын мүлік жөніндегі орталығы" РМК Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылы 15 тамызындағы N 1261 қаулысының 7-тармағына сәйкес жүзеге асырады .

3. Салық салу мақсатында бағалау Қазақстан Республикасының Әділет Министрлігінің құқылы органдарында тіркелген жылжымайтын мүліктерге жүргізіледі .

4. Құқықтық кадастр органдарында тіркелмеген нысандардың салық салынатын құнын салық органдарымен "Қазақстан Республикасы Әділет Министрлігі тіркеу қызметі Комитетінің Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталығы" РМК иелігіндегі ұқсас құрылымдарды бағалау арқылы анықталады.

2. Бағалауды жүргізу тәртібі

5. Салық салу мақсатында бағалауға жататын жылжымайтын мүліктер орналасқан елді мекен аумақтары участкелерге бөлінуі қажет және оларға жылжымайтын мүлік нарығындағы бағаның жағдайы жөнінде ақпарат жинау үшін мамандар бекітілуі тиіс.

6. "Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтың" мамандары жылжымайтын мүлік нысандары бойынша жасалған нақтылы мәмілелер туралы ақпараттарды "Нарықтық шолу журналына" бекітілген үлгіде әрдайым енгізіп отырады және әр шаршы метрдің нақтылы нарықтық бағасын анықтайды.

7. Салық салу мақсатында баға анықтау кезінде жылжымайтын мүліктің бір шаршы метрінің базалық құнымен жылдың соңғы тоқсанындағы нарықтық баға мәліметтері бойынша негізгі құны қайта есептеу тәсілімен анықталады.

8. Негізгі құнды "Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтың" директоры бекітеді және жергілікті органдары және салық органдарымен келісіледі.

9. "Нарықтық шолу журналы" мен жылжымайтын мүліктің бір шаршы метрінің бекітілген негізгі құндары салық салу мақсатында "Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтың" мұрағатында үш жыл ішінде сақталады.

10. Жаңадан кірістірілген құрылымдар бойынша бір шаршы метрдің нарықтық бағасы үшін, жылжымайтын мүліктің сатылуы туралы ақпарат болмаған жағдайда, нақты бағасын қабылдаған дұрыс. Соңғысы болмаса құқылы бекітілген құжатта көрсетілген бағаны есептеуге сүйенген дұрыс.

11. Істен шыққан немесе күрделі жөндеуді талап ететін тұрғын үйлердің тізімі жергілікті органдармен келісілуі тиіс.

12. Салық салу мақсатында жаппай пәтерлерді бағалауға байланысты ол жұмыстарды "Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтың" мұрағатының мәліметтері бойынша, пәтерді барып көрмей-ақ, оның ішкі өзгерістерін ескермей жүргізеді.

Жылжымайтын мүлікті сату-сатып алу мәмілелері жасалған кезде нарықтық баға, оны барып көргеннен кейін анықталады және ол салық салу мақсатында анықталған бағадан өзгеше болуы мүмкін.

3. Негізгі түсініктер мен анықтамалар

13. Сыртқы тозу - бұл құнсыздану, экономикалық дағдарас, тұрақсыз саяси жағдай, қолайсыз жерде орналасу, экологиялық орта және де басқа жағымсыз құбылыстар сияқты сыртқы факторлардың нәтижесінде құнын жоғалтуы.

14. Табиғи тозу - бұл табиғи құбылыстардың және пайдаланудың нәтижесінде жағдайының нашарлап, соның әсерінен құнын жоғалтуы.

15. Функционалдық (сапалық) тозу - бұл жобалау барысындағы кемшіліктерге, жалпы сапасы немесе оны дайындау кезінде қолданылған жабдықтардың ескіруіне байланысты, құнын жоғалтуы.

16. Амортизация - бұл активтің барлық қызмет істеу мерзіміндегі амортизациялық бағасын жүйелі түрде бөлу болып саналатын тозудың бағалық т ұ л ғ а м ы .

17. Нарықтық құны - нақтылы құнына жақын есептелген ақшалай сомасы оны меншіктену құқығын сату еркімен сатып алушы мен сатушының өзара бағалаған

құнына басқадай шарт қойылмай коммерциялық жолмен болмаса маркетингтен өткеннен кейін коммерциялық жолмен сату. Бұлай еткенде әр тарап білгіліктілікпен өздерінің есебімен іс қимыл жасауға тиіс.

18. Базалық құны - база анықтау кезінде жылжымайтын мүліктің бір шаршы метрінің жылдың соңғы тоқсанындағы нарықтық баға мәліметтері бойынша негізгі құны кейін қарай есептеу тәсілімен анықталады.

19. Теңдестік құны - есепте көрсетілген негізгі қорлардың құны.

20. Теңдестік - бірінші жақтан кәсіпорынның және басқа жақтан қаржыландыру көздерінің қызметтері барысында белгілі уақытқа салыстырмалы жолымен пайдаланған қаржыны мекеме, кәсіпорынның ақша түрінде мемлекеттік бекітілген түрдегі бухгалтерлік есеп құжаты.

21. Салықтық құн - Құқықтық тізімдемеде тіркелген және Жылжымайтын мүлік орталығының мұрағатында сақталатын мәліметтер бойынша жаппай бағалау тәсілімен анықталған құнының мөлшері.

22. Тұрақ - белгіленген техникалық, санитарлық, басқа да міндетті талаптарға толық жауап беретін тұрақты тұруға арналған және осы мақсатқа пайдаланылып жүрген жеке тұрған тұрғын үй (дербес тұрғын үй, пәтер).

23. Тұрғын үй (тұрғын ғимарат) - негізінен тұрғын үй жайларынан, сонымен қатар тұрғын үйге жатпайтын жайлардан, басқа бөлектерден тұратын және жалпы бірлескен мүлік болып табылатын құрылым.

24. Үй-жай - тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) ішкі дербес кеңістігі.

25. Тұрғын жай (пәтер) - тұрғын және тұрғын емес алаңдардан тұратын, тұрақты тұруға арналған және осы мақсатқа пайдаланылып жүрген дербес үй - ж а й .

26. Тұрғын үйге жатпайтын жай - тұрақты тұруға арналмаған, басқа мақсаттарға (дүкен, дәмхана, шеберхана және басқалар) пайдаланылатын, тұрғын үйдің жалпы бірлескен мүлігі болып табылатын бөлігінен басқа, дербес жай.

27. Тұрғын алаң - тұрғын үйдегі (пәтердегі) тұрғын бөлмелердің (жататын бөлме, қонақ бөлме, балалар бөлмесі, жұмыс бөлмесі, тағы басқалар) шаршы метрмен есептелетін алаңдарының жиынтығы.

28. Үйдің тұрғын емес алаңы - ішкі қосымша жайлардың (ас бөлмесі, ванна бөлмесі, әжетхана, дәліз, коридор, тағы басқалар) шаршы метрмен есептелетін а л а ң д а р ы н ы ң ж и ы н т ы ғ ы .

29. Тұрғын үйдің (пәтердің) пайдалы ауданы - тұрғын үйдің тұрғылықты және тұрғылықсыз ауданының қосындысы.

30. Тұрғын үйдің (адам тұратын үй) жалпы ауданы - адам тұратын үйлердің пайдалы ауданының қосындысы және барлық адам тұрмайтын ауданы, сонымен қатар ортақ мүлікке жататын тұрғын үйдің ауданының бөлігі.

31. Үйдің құны - келісім жасалған күні анықталған үйдің нарықтық құны.

	темір бетонды	0,8	125
3	Қабырғалары бетоннан жеңілдетіліп қаланған кірпіштен, монолитті шлакты бетоннан, жеңіл шлак блогінен қиыршық тастан қаланған, төбе жабуы темір - бетонды және бетонды ғимараттар. Ірі блокті немесе кірпіштен жеңілдетіп қаланған монолитті шлакты бетоннан жеңіл шлакты бетонды ғимараттар	1,0	100
4	Қабырғалары аралас кесілген ағаштан бөренеден жасалған ғимараттар	2,0	50
5	Шиттен жиналмалы қалқанды құйма каркасты және басқа жеңілдетілген ғимараттар	3,3	30
6	Қамысты каркастан және тағы басқа жеңілдетілген ғимараттар	6,6	15

Ескерту: Амортизациялар нормалары Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің 1992 жылғы 31 наурыздағы N 306 бекітілген "Негізгі қорды толық қалыпына келтіруге аударылған амортизациялық бірыңғай нормалары" негізінде белгіленеді.<*>

$$\text{Табиғи тозуы} = (T \text{ баз.} - T \text{ п.б.}) \times N \text{ ам}/100 \quad [2]$$

T баз. - салық салынған жылы (бұл 1998 ж.);

T п.б. - объектінің пайдалануға берілген жылы;

N ам - амортизацияның нормасы.

$$\text{Мысалы: } T \text{ баз.} = 1998; T \text{ п.б.} = 1948 \text{ ж}; N \text{ ам} = 2$$

$$\text{Табиғи тозуы} = (1998 - 1948) \times 2/100 = 1$$

$$K \text{ таб.} = 1 - 1 = 0$$

Егер табиғи тозуы амортизация нормасының негізінде алынған болса, онда бірлігіне жақын көлемі шығады, жоғарыда көрсетілген мысалдан ғимараттың пайдалану мерзімі өткендігін көреміз, бірақ ол әлі пайдалануда, мұндай жағдайда нәтижесін тиімділік жылын мына формуламен есептеп шығарады:

$$\text{Тиімді жасы} = \frac{\text{Қызмет еткен (пайдаланған мерзімі) - ендігі қалған мерзімі}}{\text{Қызмет еткен мерзімі}} \quad [3], \text{ онда}$$

$$\text{Табиғи тозуы} = \text{Тиімді жасы} / \text{Қызмет еткен мерзімі}$$

$$K \text{ таб.} = 1 - \text{Табиғи тозуы}$$

Қызмет ету мерзімі 1 Кесте бойынша қабылданады. Ол ғимараттың күрделілік тобына байланысты. Қалған қызмет ету мерзімі ғимараттың техникалық жайын анықтап - эксперттік жолмен белгіленеді, немесе әрбір элементтік күй-жайын анықтап ғимараттың жалпы құнын олардың үлестерін қосып ортақ көрсеткішін шығару арқылы есептеледі.

Мысалы: Т баз. = 1998 ж.; Т п.б. = 1948 ж.; N ам = 2;

Қызмет мерзімі = 50;

Табиғи тозуы = (1998 - 1948) x 2/100 = 1;

К физ. = 1 - 1 = 0

Амортизациялық нормасы бойынша ғимараттың тозығы жеткен ендеше тозу есебі тиімді жолмен шығарылады, сонда эксперт ғимараттың әлі 10 жыл қызмет етеді деп шешті.

Тиімділік жасы = 50 - 10 = 40 жыл;

Табиғи тозуы = 40/50 = 0,8;

К таб. = 1 - 0,8 = 0,2

2 Кесте<*>

Табиғи тозудың коэффициенті (тұрғын үйлердің К таб.) мына формуламен белгіленеді:

К таб. = 1 - табиғи тозу (%) / 100%

%-ке шаққанда табиғи тозу "Жылжымайтын мүліктің (тұрғын үй ғимаратының) табиғи тозу жөніндегі Қағидаларға" сәйкес конструктивтік элементтер бойынша анықталады.

Мысал: Тұрғын үйдің табиғи тозуы 40% құрайды. Кейін табиғи тозу коэффициенті

К таб. = 1 - 40/100 = 1 - 0,4 = 0,6

Ескерту: тас немесе тасымалы панелді үйлердің табиғи тозуы 70% жоғары болса, ал ағаш үйлерде немесе жергілікті материалдардан жасалған үйлер 65% жоғары болса онда табиғи тозу коэффициентін 0,2 тең қабылдансын.<*>

Ескерту: 35-тармақ толықтырылды және 2-кесте алынып тасталды - ҚР Әділет министрлігі тіркеу қызметі комитеті 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99 бұйрығымен

36. Функционалдық тозу коэффициенті (К функц.) қызмет ету мен тозуы, белгілі мерзімде жылжымайтын мүлік сапасы туралы пікіріне орай оның биіктігі, жоспарлы шешімі және инженерлік - техникалық қамсыздандыру деңгейіне байланысты құнына өзгерту енгізеді. Тұрғын үйлер үшін төңірегіндегі жер учаскесілерінің ауданы да есептеледі.

Пәтерлер үшін ол мына формуламен есептеледі:

К функц. = К биік. x К жайлы. x К жос. x К қабат. x К бөлме. [4]<*>

К биік. - ғимараттың биіктігіне қарай нарықтық құнының өзгеруін ескеретін коэффициент;

К жайлы. - ғимараттың жайлылығы және оның инженерлік-техникалық жабдықталуына қарай нарықтық құнының өзгеруін ескерілетін коэффициент;

К жоб. - ғимараттың жобалау шешіміне қарай нарықтық құнының өзгеруін есептейтін коэффициент;

К бөлме. - үйдегі пәтердің санынан байланысты бір шаршы метрдің нарықтық құнының өзгерістерін есептейтін коэффициент;

К қаб. - пәтердің орналасу қабатына байланысты нарықтық қатынасты ескеретін коэффициент.

К қаб. Жаб. - қабырға жабдығын есепке алатын коэффициент (түзету коэффициентін 5-кестеден қар.); <*>

Ғимараттың биіктігіне қарай К биік. түзету коэффициенті 3 Кестенің деректеріне сәйкес қабылданады.

2 Кесте (таблицадағы цифрлар) <*>

Үйдің биіктігі!	Биіктік	коэфф.
1		2
2,0 ден 2,4 дейін		0,95 <*>
2,5		1,00
2,6		1,01
2,7		1,02
2,8		1,03
2,9		1,04
3,0		1,05

Тұрғын үйдің жайлылығын ескеретін түзету коэффициент 3-кесте бойынша қабылданады.

3 - К е с т е < * >

Инженерлік техникалық құрылыс	К жайлылыққа түзету
1	2
- су құбыры	4,8
- ыстық су мен жабдықтау	2
- канализация	2,6
- газ немесе электрлік плита	1,2
- электроэнергиямен қамтамасыз ету	5

К жайл. = 1 - E у/100 [5], сонда:

У - қойылмаған инженерлік құрылым

Қандай бір инженерлік-техникалық құрылымы болмаған жағдайда объектінің

қ ұ н ы

к е м і т і л е д і .

Барлық инженерлік-техникалық құрылымы түгел пәтер үшін:

$$K \text{ ж а й л . } = 1$$

Гимараттың көлемдік жоспарлы түрін ескеретін түзету коэффициент мынандай параметрден тұрады:

$$K \text{ жоб.} = K \text{ өтп.} \times K \text{ балк.} \times K \text{ лод.} \times K \text{ с.ж.} \times K \text{ ас.} \quad [6], \text{ сонда:}$$

$K \text{ өтп.}$ - егер бөлмелер қатар болса онда $K \text{ өтп.} = 1$, егер бөлмелер бөлек болса $K \text{ өтп.} = 1, 1$;

$$K \text{ балк.} - \text{балконы болса } K \text{ балк.} = 1,02;$$

$$\text{екі балконы } K \text{ балк.} = 1,04;$$

$$\text{балконы жоқ } K \text{ балк.} = 1;$$

$$\text{үш балконды және одан көп болса } K \text{ балк.} = 1,06; < * >$$

$K \text{ лод.}$ - егер лоджии болса $K \text{ лод.} = 1,03$; екі лоджии $K \text{ лод.} = 1,06$; лоджии жоқ $K \text{ лод.} = 1$; үш лоджий және одан көп болса $K \text{ лод.} = 1,07$; балкон және лоджи = $1, 0 5$; < * >

$K \text{ с.ж.}$ - егер қосақталған санитарлық жүйе болса $K \text{ с.ж.} = 0,95$;

екі сан. жүйе $K \text{ с.ж.} = 1$; екі сан. жүйе $K \text{ с.ж.} = 1,1$;

сан. жүйесі жоқ $K \text{ с.ж.} = 0,5$; ванний жоқ $K \text{ с.ж.} = 0,75$;

бір с.ж бірнеше пәтерге $0,85$ тең;< * >

$K \text{ ас.}$ - ас бөлмесі, егер 8 м болса $K \text{ ас.} = 0,95$; ас бөлме 8 ш.м-ден үлкен болса $K \text{ ас.} = 1$; ас бөлме жоқ болса $K \text{ ас.} = 0,8$; ас бөлме 15 метрден артық болса = $1,1$; бір ас үй бірнеше пәтерге $0,85$ тең.< * >

4 Кесте< * >

Үйдің қай қабатта жайғасқаны ескерілген түзету коэффициенті, 5 Кестедегі мәліметтерге сәйкес қабылданады.

К е с т е 4 < * >

Қ а б а т ы	!	К а б а т	!
1	!	2	!
б і р і н ш і	!	0, 9 5	< * >
а р а л ы қ	!	1, 0 0	
с о ң ғ ы	!	0, 9	

Ескерту: көп қабатты тұрғын үй (6 қабатты және одан да көп) K қабат. соңғы қабаттың астындағасының коэффициенті $0,9$ тең деп саналады, 3 қабаттан көп емес көп қабатты үйлер үшін кез келген қабат үшін қабаттық коэффициенті 1 тең қабылдансын.< * >

Тұрғын үйлердің тозуының функционалдық коэффициенті

Мына формуламен есептеледі:

$K_{\text{функ.}} = K_{\text{қаш.}} \times K_{\text{жылт.}} \times K_{\text{жайлы.}} \times K_{\text{ст.жаб.}} \times K_{\text{уч.ауд.}} \times K_{\text{сәу.көр.}} \times K_{\text{қаб.жаб.}}$ [7]<*>

$K_{\text{қаш.}}$ - бағаланатын объектіден әлеуметтік тұрмыстық, денсаулық және мәдени қызмет көрсететін орындар (дүкендер, бала-бақшалар және денсаулық сақтау) үйлерінің қашықтығы ескерілетін коэффициенті

Түзету коэффициенті - 0,95
 $K_{\text{инж.жаб.}}$ <*>

$K_{\text{есік}}$ <*>

$K_{\text{ст.жаб.}}$ - санитарлық-техникалық жабдықтардың жағдайы және санитарлық жүйенің барлығы ескерілген коэффициент.

Түзету коэффициенті:

Импорттық сантехникалық жабдықтар - 1,02

Отандық сантехникалық жабдықтар - 1,0

Сантехникалық жабдықтардың қанағаттандырылғысыз жағдайы - 0,9
Сантехникалық жабдықтардың болмауы - 0,5

$K_{\text{уч.ауд.}}$ - пайдаланатын жер учаскесінің ауданы ескерілген коэффициенті.

Түзету коэффициенті:

400	ш.м.	кем	-	0,9	
400	ден	600	ш.м.	-	0,95
600	ш.м.		-	1,0	
600	ден	1000	ш.м.	-	1,02
1000	нан	1500	ш.м.	-	1,05
1500	нан	2000	ш.м.	-	1,1

2000 ш.м. артық - 1,15

$K_{\text{ү.жосп.}}$ <*>

$K_{\text{сәу.көр.}}$ - қасбетті архитектуралық безендіруі ескерілген коэффициенті.

Түзету коэффициенті:

қарапайым - 1

Жақсартылған - 1,05

Жоғары сапалы - 1,1

$K_{\text{қаб.жаб.}}$ - қабырғаларының материалы есептелген коэффициент:

Түзету коэффициенті:

кірпіштен	1,1
керамзитбетоны блоктарынан жиналған	1,0
к/б блоктарынан кірпішпен қапталған	1,05
т/б панелдер	1,0

т/б панелді, кірпіштен қапталған	1,05
саманнан, саз балшықтан істелген	0,5
саманнан, сырты 0,5 кірпішпен қапталған	0,6
шлакобетоннан құйылған	0,7
т/б блоктарынан	1,0
щиттен жиналған	0,6

Кжылыт. - жылыту түрін ескеретін коэффициент.

Түзету коэффициенті:

Орталық жылыту жүйесінің болуы	1.0
Газ және мазутпен жергілікті су арқылы жылыту	0.98
Қатты сүйек отынмен жергілікті су арқылы жылыту	0.95
Пешпен жылытуы болуы	0.9

Тұрғын үйдің жайлылық деңгейін ескеретін түзету коэффициенті (К жайлы.)

3-кесте мәліметтеріне сәйкес қабылданады.

К ст.жаб. - санитарлы-техникалық жабдықтардың жағдайы және санитарлық жүйенің барлығы ескерілген коэффициент.

Түзету коэффициенті:

Импорттық сантехникалық жабдықтар	-	1,02
Отандық сантехникалық жабдықтар	-	1,01
Септик	-	0,98

К уч.ауд. - пайдаланатын жер учаскесінің ауданы ескерілген коэффициенті.

Түзету коэффициенті:

400	ш.м.	кем	-	0,9
400	ден	800	ш.м.	- 0,95
800	ден	1000	ш.м.	- 0,98
1000	ш.м.		-	1,0
1000	нан	1500	ш.м.	- 1,05
1500	нан	2000	ш.м.	- 1,1

2000 ш.м. артық - 1,15";

Қабырға жабдығын ескеретін түзету коэффициенттері

Түзету коэффициенті:

5 - кесте

Қабырға жабдықтары	Коэффициент
-----	1
2	

Кірпіштен	1.1
Керамзит блоктан жасалған	1.0

К-Б кірпішпен қапталған	1.05
Темір бетонды панел	1.0
Саман-лайдан	0.5
Саман, сыртынан 0,5 кірпішпен қапталған	0.6
Тұтас күлдібетонды	0.7
Темір-бетонды блокты	1.0
Жиналмалы-щитті	0.6
Жиналмалы-щитті, 1-2 кірпіштен қапталған	0.75
Ағаштан жасалған	0.85
Шпалды	0.75
Шпалды,кірпіштен қапталған	0.95

Ескерту: 36-тармақ толықтырылды, өзгертілді және 3-4 кестелер 2-3 кестелер болып саналды - ҚР Әділет министрлігі тіркеу қызметі комитеті 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99 бұйрығымен .

37. Аумақтық коэффициенті (К аум.) - жылжымайтын мүлік Орталықтарымен тұрғын үйлердің ауданының мәртебесіне байланысты жасалған келісімнің талдауына қарай өз бетімен есептеледі. Үйдің бұл коэффициентінің маңызы 0,5 ден 2 құбылмалы.

Пәтер құнының мысал есебі
 мекен-жайы; Астана қаласы, Пушкин көшесі;
 Капиталдық тобы - 2;
 қызмет ету мерзімі - 125 жыл;
 Тұрғын жайдың биіктігі - 2,6 метр;
 Санитарлық жүйелері бөлек;
 Бөлмелері бөлек;
 Үшінші қабат;
 аумақтық коэффициенті - 1,3;
 пайдалануға енгізілген жылы - 1988 ж.;
 жалпы алаңы - 62,4 кв.м.;
 толық жайлылығы;
 лоджиясы;
 ас бөлмесі - 8 метрден артық;

Жиын.- 14 000;

$C = C_{\text{қ.}} \times S \times K_{\text{таб.}} \times K_{\text{функ.}} \times K_{\text{аум.}}$

C қ. - 1 шаршы метрдің базалық құны = 14 000 т.;

S - пәтердің пайдалы алаңы = 62,4 м²;

K таб. - табиғи тозудың коэффициенті мынандай формулада анықталады:

$$K_{\text{таб.}} = 1 - \text{Табиғи тозу}$$

$$\text{Табиғи тозуы} = (T_{\text{баз.}} - T_{\text{п.б.}}) \times N_{\text{ам}}/100$$

$T_{\text{баз.}}$ - салық салынған жылы - 1999 ж.;

$T_{\text{п.б.}}$ - объектінің пайдалануға берілген жылы - 1998 ж.;

$N_{\text{ам}}$ - амортизация нормасы (1 кесте).

$$\text{Табиғи тозуы} = (1999 - 1988) \times 0,8/100 = 0,088$$

$$K_{\text{таб.}} = 1 - 0,088 = 0,932$$

$$K_{\text{функц.}} = K_{\text{биік}} \times K_{\text{жайлыл}} \times K_{\text{жосп.}} \times K_{\text{қабыр. жаб.}} \times$$

$$K_{\text{қабат}} = 1,01 \times 1 \times 1,133 \times 1,1 \times 1 = 1,26$$

$K_{\text{биік.}}$ - ғимараттың биіктігіне қарай нарықтық құнының өзгеруін ескеретін коэффициент, (2-таблица) = 1,01;

$K_{\text{жайлыл.}}$ - ғимараттың жайлылығы және оның инженерлік - жайыл техникалық жабдықталуына қарай нарықтық құнының өзгеруін ескерілетін коэффициент = 1;

$K_{\text{жоб.}}$ - ғимараттың жобалау шешіміне қарай нарықтық құнының өзгеруін есептейтін коэффициент;

$$K_{\text{жоб.}} = K_{\text{өтп.}} \times K_{\text{балк.}} \times K_{\text{лод.}} \times K_{\text{ст.жаб.}} \times K_{\text{ас.}} = 1,1 \times 1 \times 1,03 \times 1 \times 1 = 1,133$$

$$K_{\text{өтп.}} - \text{бөлмелері жеке} = 1,1;$$

$$K_{\text{балк.}} - \text{балконы жоқ} = 1;$$

$$K_{\text{лод.}} - \text{лоджиі бар} K_{\text{лод.}} = 1,03;$$

$$K_{\text{ст.жаб.}} - \text{сан. жүйесі бөлек} = 1;$$

$K_{\text{ас.}}$ - ас бөлмесі 8 м артық = 1;

$K_{\text{қабат.}}$ - пәтердің орналасу қабатына байланысты нарықтық қатынасты ескеретін коэффициент (4-кесте) = 1;

$K_{\text{қабр. жаб.}}$ - қабырға жабдығын ескеретін коэффициент (түзету коэффициентін 5-кестеде қар.). Кірпіш қабырға үшін - 1,1;

$$K_{\text{функц.}} = 1,01 \times 1 \times 1,133 \times 1,1 \times 1 = 1,26$$

$K_{\text{аум.}}$ - аумақтық коэффициент жылжымайтын мүлік Орталықтарымен тұрғын үйлердің ауданына мәртебесіне байланысты жасалған келсімінің талдауына қарай өз бетімен есептеледі. Үйдің бұл мысалдағы коэффициенті 1,3 тең;

$$C = B_{\text{қ.}} \times S \times K_{\text{таб.}} \times K_{\text{функц.}} \times K_{\text{аум.}} = 14\,000 \times 62,4 \times 0,912 \times 1,26 \times 1,3 = 1\,305\,033 \text{ теңге (9\,300 \$)}<*>$$

Ескерту: 37-тармақ өзгертілді - ҚР Әділет министрлігі тіркеу қызметі комитеті 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99 бұйрығымен.

5. Көлікжай және саяжайдағы үйлерге салық салу үшін құнын анықтау

38. Көлікжайға және саяжайдағы үйлерге салық салу құны мына формуламен есептеледі:

$C = B_{\text{қ.}} \times S \times K$ таб. тоз. $\times K$ функ. $\times K$ аум. [8]

C - теңгемен көрсетілген көлікжай және саяжайдағы үйлердің салық салынатын құны;

S - Бағаланған көлікжайдың шаршы метр есебімен көрсетілген сыртқы ауданы немесе көлікжайдың шаршы метр есебімен бағаланған жалпы ауданы;

$B_{\text{қ.}}$ - теңгемен көрсетілген көлікжайдың немесе саяжайдың бір шаршы метрінің базалық құны;

K таб.тоз. - табиғи тозудың коэффициенті;<*>

K функ. - функционалды тозу коэффициенті;

K аум. - аумағының тозуының коэффициенті.

Ескерту: 38-тармақ толықтырылды - ҚР Әділет министрлігі тіркеу қызметі комитеті 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99 бұйрығымен .

39. базалық құны ($B_{\text{қ.}}$) көлікжай немесе саяжайдың шаршы метрінің құны өткен салық жылының соңғы тоқсанында нарықтық сатудың статистикалық және талдау органдарының деректері негізінде есептеледі.

40. Көлікжайдың есептік ауданы (S) - көлікжайдың сыртқы есептік ауданы ш. м. есебімен .

1) Табиғи тозудың коэффициенті - тұрғын үйлерге арналған ерекшеліктермен анықталады . < * >

Ескерту: 40-тармақ толықтырылды - ҚР Әділет министрлігі тіркеу қызметі комитеті 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99 бұйрығымен .

41. Қызмет ету мен тозуы, белгілі мерзімде жылжымайтын мүлік сапасы туралы пікіріне орай құнына өзгерту енгізеді және бағалау кезіндегі талаптар көлікжайлар үшін - қабырғаларының материалы, тұрған жері және сиымдылығы бары саяжайдағы үйлерді есептеу кезінде K функ. оның тек қабырғаларының материалы ғана есепке алынады.

Мына формуламен есептеледі:

$K_{\text{функ.}} = K_{\text{қаб.мат.}} \times K_{\text{сим.}}$ [9]

$K_{\text{қаб.мат.}}$ - қабырғаның материалы есепке алынған коэффициент (5-кестені қар).<*>

Түзету коэффициенті:

Кірпіштен	1,1
Керамзитбетоны блоктарынан жиналған	1,0
К/б блоктарынан кірпішпен қапталған	1,05
Т/б панелдер	1,0
Т/б панелді, кірпішпен қапталған	1,05
Саманнан, саз - балшықтан істелген	0,5
Саманнан, сырты 0,5 кірпішпен қапталған	0,6
Шлакобетоннан құйылған	0,7

Т/б блоктарынан	1,0
Щиттен жиналған	0,6
Щиттен жиналған, сырты 0,5 кірпішпен қапталған	0,75
Қамысшитінен, кірпіштен қапталған	0,55
Шабылған ағаштан	0,85
Капкаспен жабылған	0,6
Шпалдан, бөренелерден	0,75

К сийм. - көлікжайда сиймдылығы немесе қарау шұңқыры есепке алынған коэффициент.<*>

Түзету коэффициенті:

Сиймдылығымен немесе қарау шұңқырымен	- 1,1
Сиймдылығынсыз немесе қарау шұңқырынсыз	- 1,0

Ескерту: 41-тармақ толықтырылды - ҚР Әділет министрлігі тіркеу қызметі комитеті 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99 бұйрығымен .

42. Аумақтық коэффициенті (К аум.) - жылжымайтын мүлік орталықтармен көлікжайлардың, саяжайдағы үйлердің тұрған жеріне байланысты, жасалған келісімнің талдауына қарай өз бетімен есептеседі.<*>

Ескерту: 42-тармақ өзгертілді - ҚР Әділет министрлігі тіркеу қызметі комитеті 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99 бұйрығымен .

Қосымша

Нарықтық шолу жөніндегі журнал

Ақпараттарды ! Объектінің ! Объектіге қысқаша ! Жылжымайтын ! Шаршы
жинау күні ! мекен-жайы ! техникалық сипаттама! мүлік ! метр
! ! (пайдалы ауданы, ! объектісінің! құны
! ! қабаты, қабырғаның ! күні !
! ! материалы, салынған ! !
! ! жылы, ауданының ! !
! ! мәртебесі) ! !

Таблицаның жалғасы:

Ақпарат жиналған сәттегі ! Ескерту (түскен
ұлттық валютаға аударғандағы ! ақпарат)
доллардың құны !
