

**"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 нормотивтік 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...*

*Төраға*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

      "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

                                        Төрағасының

                                  1999 жылғы 15 қыркүйектегі N 198/1

                                          бұйрығымен бекітілген

**"Қазақстан Республикасы Әдiлет**

**Министрлiгiнiң тiркеу қызметi Комитетiнiң**

**жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталығы"**

**Республикалық мемлекеттiк кәсiпорын**

**салық салу мақсатында жеке тұлғалардың**

**жылжымайтын мүлiктерiнiң  (пәтерлерiнiң,**

**меншiктi тұрғын үйлерiнiң, сая жайларын**

**және көлiкжайларын) құнын анықтау туралы**

**Қағидалар**

**1. Жалпы ережелер**

      1. Осы қағидалар Қазақстан Республикасы аумағында жеке тұлғалардың мүлiктерiне салықты есептеу кезiнде нарықтық бағамен бiркелкi есеп айырысу және белгiлеу тәртiбiн анықтау мақсатында "Қазақстан Республикасы Әдiлет министрлiгi тiркеу қызметi Комитетiнiң жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталығы" Республикалық мемлекеттiк кәсiпорын (одан әрi РМК) дайындалды.

      2. Салық салу мақсатында жылжымайтын мүлiктi бағалау қызметтерiн "Қазақстан Республикасы Әдiлет Министрлiгiнiң тiркеу қызметi Комитетiнiң жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталығы" РМК Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1997 жылы 15 тамызындағы N 1261
 қаулысының
 7-тармағына сәйкес жүзеге асырады.

      3. Салық салу мақсатында бағалау Қазақстан Республикасының Әдiлет Министрлiгiнiң қүқылы органдарында тiркелген жылжымайтын мүлiктерге жүргiзiледi.

      4. Құқықтық кадастр органдарында тiркелмеген нысандардың салық салынатын құнын салық органдарымен "Қазақстан Республикасы Әдiлет Министрлiгi тiркеу қызыметi Комитетiнiң Жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталығы" РМК иелiгiндегi ұқсас құрылымдарды бағалау арқылы анықталады.

**2. Бағалауды жүргiзу тәртiбi**

      5. Салық салу мақсатында бағалауға жататын жылжымайтын мүлiктер орналасқан елдi мекен аумақтары участкелерге бөлiнуi қажет және оларға жылжымайтын мүлiк нарығындағы бағаның жағдайы жөнiнде ақпарат жинау үшiн мамандар бекiтiлуi тиiс.

      6. "Жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталықтың" мамандары жылжымайтын мүлiк нысандары бойынша жасалған нақтылы мәмiлелер туралы ақпараттарды "Нарықтық шолу журналына" бекiтiлген үлгiде әрдайым енгiзiп отырады және әр шаршы метрдiң нықтылы нарықтық бағасын анықтайды.

      7. Салық салу мақсатында баға анықтау кезiнде жылжымайтын мүлiктiң бiр шаршы метрiнiң базалық құнымен жылдың соңғы тоқсанындағы нарықтық баға мәлiметтерi бойынша негiзгi құны қайта есептеу тәсiлiмен анықталады.

      8. Негiзгi құнды "Жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталықтың" директоры бекiтедi және жергiлiктi органдары және салық органдарымен келiсiледi.

      9. "Нарықты шолу журналы" мен жылжымайтын мүлiктiң бiр шаршы метрiнiң бекiтiлген негiзгi құндары салық салу мақсатында "Жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталықтың" мүрағатында үш жыл iшiнде сақталады.

      10. Жаңадан кiрiстiрiлген құрылымдар бойынша бiр шаршы метрдiң нарықтық бағасы үшiн, жылжымайтын мүлiктiң сатылуы туралы ақпарат болмаған жағдайда, нақты бағасын қабылдаған дұрыс. Соңғысы болмаса құқылы бекiтiлген құжатта көрсетiлген бағаны есептеуге сүйенген дұрыс.

      11. Iстен шыққан немесе күрделi жөндеудi талап ететiн тұрғын үйлердiң тiзiмi жергiлiктi органдармен келiсiлуi тиiс.

      12. Салық салу мақсатында жаппай пәтерлердi бағалауға байланысты ол жұмыстарды "Жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталықтың" мұрағатының мәлiметтерi бойынша, пәтердi барып көрмей-ақ, оның iшкi өзгерiстерiн ескермей жүргiзедi.

      Жылжымайтын мүлiктi сату-сатып алу мәмiлелерi жасалған кезде нарықтық баға, оны барып көргеннен кейiн анықталады және ол салық салу мақсатында анықталған бағадан өзгеше болуы мүмкiн.

**3. Негiзгi түсiнiктер 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 нәтижесiнде құнын жоғалтуы.

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

      15. Функционалдық (сапалық) тозу - бұл жобалау барысындағы кемшiлiктерге, жалпы сапасы немесе оны дайындау кезiнде қолданылған жабдықтардың ескiруiне байланысты, құнын жоғалтуы.

      16. Амортизация - бұл активтiң барлық қызмет iстеу мерзiмiндегi амортизациялық бағасын жүйелi түрде бөлу болып саналатын тозудың бағалық тұлғамы.

      17. Нарықтық құны - нақтылы құнына жақын есептелген ақшалай сомасы оны меншiктену құқығын сату еркiмен сатып алушы мен сатушының өзара бағалаған құнына басқадай шарт қойылмай коммерциялық жолмен болмаса маркетингтен өткеннен кейiн коммерциялық жолмен сату. Бұлай еткенде әр тарап бiлгiлiктiлiкпен өздерiнiң есебiмен iс қимыл жасауға тиiс.

      18. Базалық құны - база анықтау кезiнде жылжымайтын мүлiктiң бiр шаршы метрiнiң жылдың соңғы тоқсанындағы нарықтық баға мәлiметтерi бойынша негiзгi құны кейiн қарай есептеу тәсiлiмен анықталады.

      19. Теңдестiк құны - есепте көрсетiлген негiзгi қорлардың құны.

      20. Теңдестiк - бiрiншi жақтан кәсiпорынның және басқа жақтан қаржыландыру көздерiнiң қызметтерi барысында белгiлi уақытқа салыстырмалы жолымен пайдаланған қаржыны мекеме, кәсiпорынның ақша түрiнде мемлекеттiк бекiтiлген түрдегi бухгалтерлiк есеп құжаты.

      21. Салықтық құн - Құқықтық тiзiмдемеде тiркелген және Жылжымайтын мүлiк орталығының мүрағатында сақталатын мәлiметтер бойынша жаппай бағалау тәсiлiмен анықталған құнының мөлшерi.

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

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

      24. Yй-жай - тұрғын үйдiң (тұрғын ғимараттың) iшкi дербес кеңiстiгi.

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

      26. Тұрғын үйге жатпайтын жай - тұрақты тұруға арналмаған, басқа мақсаттарға (дүкен, дәмхана, шеберхана және басқалар) пайдаланылатын, тұрғын үйдiң жалпы бiрлескен мүлiгi болып табылатын бөлiгiнен басқа, дербес жай.

      27. Тұрғын алаң - тұрғын үйдегi (пәтердегi) тұрғын бөлмелердiң (жататын бөлме, қонақ бөлме, балалар бөлмесi, жұмыс бөлмесi, тағы басқалар) шаршы метрмен есептелетiн алаңдарының жиынтығы.

      28. Yйдiң тұрғын емес алаңы - iшкi қосымша жайлардың (ас бөлмесi, ванна бөлмесi, әжетхана, дәлiз, коридор, тағы басқалар) шаршы метрмен есептелетiн алаңдарының жиынтығы.

      29. Тұрғын үйдiң (пәтердiң) пайдалы ауданы - тұрғын үйдiң тұрғылықты және түрғылықсыз ауданының қосындысы.

      30. Тұрғын үйдiң (адам тұратын үй) жалпы ауданы - адам түратын үйлердiң пайдалы ауданының қосындысы және барлық адам тұрмайтын ауданы, сонымен қатар ортақ мүлiкке жататын тұрғын үйдiң ауданының бөлiгi.

      31. Yйдiң құны - келiсiм жасалған күнi анықталған үйдiң нарықтық құны.

**4. Пәтерлердiң салық салынатын құнын анықтау**

      32. Тұрғын объектiлерiнiң салық салынатын құны қалдық құны бағалық нарықтық құнын ғимараттың бiр шаршы метрiн салған нарықтық құнын бағаланатын объектiнiң есептiк аймағына көбейту және оның жалпы пайдалану тозығын мына формула бойынша түзету енгiзiледi.

      С = Бқ. х S х К функ. х К аум. [8]

      С - теңгемен көрсетiлген тұрғын үйдiң салық салынатын құны;

      S - тұрғын үйдiң пайдалы(жалпы) алаңын шаршы метрге шаққандағы бағасы;<\*>

      Бқ. - теңгемен көрсетiлген тұрғын үйдiң бiр шаршы метрiнiң базалық құны;

      К функ. - функционалды тозу коэффицентi;

      К аум. - аумағының тозуының коэффицентi.

*Ескерту: 32-тармақ толықтырылды -ҚР Әділет министрлігі тіркеу қызметі комитеті 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99*

 бұйрығымен
.

      33. Базалық құны (Бқ.) тұрғын үйдiң шаршы метрiнiң құны өткен салық жылының соңғы тоқсанында нарықтық сатудың статистикалық және талдау органдарының деректерi негiзiнде есептеледi.

      34. Тұрғын үйдiң есептiк ауданы (S) - тұрғын үйдегi пәтерлердiң пайдалы жалпы алаңы ауданы.<\*>

*Ескерту: 34-тармақ толықтырылды -ҚР Әділет министрлігі тіркеу қызметі комитеті 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99*

 бұйрығымен
.

      35. Табиғи тозудың коэффициентi (Ктаб. пәтерлер үшін) бағаланатын жылжымайтын мүлiктiң берiк мықтылығының көлемiн бейнелейдi. Ол мынандай екi тәсiлмен оны пайдалану (амортизация) нормасы және уақыт тиiмдiлiгi бойынша мына формуламен анықталады:

         К таб. = 1 - Табиғи тозуы

     Табиғи тозуы 1 Кестеде көрсетiлген негiзiнде анықталады.

--------------------------------------------------------------------

Күрделілік !            Ғимараттың сипаттамасы      !  N am !Қызмет

Тобы       !                                        !   %   !мерзімі

--------------------------------------------------------------------

     1      Тас ғимарат ерекше күрделі қабырғалар

            кірпіштен қалаңғаны 2,5 - 3,5 кірпіштен

            немесе т/б кірпіш немесе темір каркастан,

            төбесі темір бетонды және бетонды           0,7     143

            қабырғалары ірі панелді ғимарат төбе

            жабулары темір бетонды

     2      Қабырлғаларының 1,5-2,5 кірпіштен қаланған

            немесе ағашпен жабылған ірі панелді төбесі

            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          1,0     100

            ғимараттар. Ірі блокті немесе кірпіштен

            жеңілдетіп қаланған монолитті шлакты

            бетоннан жеңіл шлакты бетонды ғимараттар

     4      Қабырғалары аралас кесілген ағаштан         2,0       50

            бөренеден жасалған ғимараттар

     5      Шиттен жиналмалы қалқанды құйма каркасты

            және басқа жеңілдетілген ғимараттар         3,3       30

     6      Қамысты каркастан және тағы басқа           6,6       15

            жеңілдетілген ғимараттар

--------------------------------------------------------------------

     Ескерту: Амортизациялар нормалары Қазақстан Республиксы

Министрлер Кабинетiнiң 1992 жылғы 31 наурыздағы N 306 бекiтiлген

"Негiзгi қорды толық қалыпына келтiруге аударылған амортизациялық

бiрыңғай нормалары" негiзiнде белгiленедi.<\*>

     Табиғи тозуы = (Т баз. - Т п.б.) х N ам/100    [2]

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

     Т п.б. - объектінің пайдалануға берілген жылы;

     N am - амортизацияның нормасы.

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

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

             К 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:

     Тиімді жасы = Қызмет еткен (пайдаланған мерзімі) - ендігі

     қалған мерзімі    [3], онда

     Табиғи тозуы = Тиімді жасы / Қызмет еткен мерзімі

     К таб. = 1 - 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 am = 2;

     Қызмет мерзімі = 50;

     Табиғи тозуы = (1998 - 1948) х 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 коэффицентi (тұрғын үйлердiң К таб.) мына формуламен белгiленедi:

      Ктаб.= 1- табиғи тозу (%) 100%

      %-ке шаққанда табиғи тозу "Жылжымайтын мүлiктiң (тұрғын үй ғимаратының) табиғи тозу жөнiндегi Қағидаларға" сәйкес консруктивтiк элементтер бойынша анықталады.

      Мысал: Тұрғын үйдiң табиғи тозуы 40% құрайды. Кейiн табиғи тозу коэффицентi

      Ктаб.= 1-40/100=1-0,4=0,6

      Ескерту: тас немесе тасымалы панелдi үйлердiң табиғи тозуы 70% жоғары болса, ал ағаш үйлерде немесе жергiлiктi материалдардан жасалған үйлер 65% жоғары болса онда табиғи тозу коэффиңентiн 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 функ.- Кбик.х Кжайлы.х Кжос. х Кқабат.х Кбөлме. [4]<\*>

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

      К жайл. - 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 коэффицент (түзету коэффицентiн 5-кестеден қар.);<\*>

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

     2 Кесте (таблицадағы цифрлар)<\*>

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Үйдің биіктігі!Биіктік коэфф.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_!\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      1             2

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_!\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 2,0 ден 2,4 дейiн 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 коэффицент 3-кесте бойынша қабылданады.

                                                      3-Кесте<\*>

-------------------------------------------------------------------

Инженерлiк техникалық құрылыс             К жайлылыққа түзету

-------------------------------------------------------------------

                 1                                  2

-------------------------------------------------------------------

- су құбыры                                         4,8

- ыстық су мен жабдықтау                            2

- канализация                                      2,6

- газ немесе электрлiк плита                       1,2

- электроэнергиямен қамтамасыз ету                  5

-------------------------------------------------------------------

     К жайл. = 1 - Е у/100     [5], сонда:

     У - қойылмаған инженерлік құрылым

     Қандай бір инженерлік-техникалық құрылымы болмаған жағдайда объектінің құны кемітіледі.

     Барлық инженерлік-техникалық құрылымы түгел пәтер үшін:

     К жайл. = 1

     Ғимараттың көлемдік жоспарлы түрін ескеретін түзету коэффицент мынандай параметрден тұрады:

     К жоб. = К өтп. х К балк. х К лод. х Кс.ж. х К ас.    [6], сонда:

     К өтп. - егер бөлмелер қатар болса онда К өтп. = 1, егер бөлмелер бөлек болса К өтп. = 1,1;

     К балк. - балконы болса К балк. = 1,02;

     екі балконы К балк. = 1,04;

     балконы жоқ К балк. = 1;

     үш балконды және одан көп болса К балк. = 1,06;<\*>

     К лод. - егер лоджиі болса К лод. = 1,03; екі лоджиі Клод. = 1,06; лоджиі жоқ Клод. = 1; үш лоджий және одан көп болса Клод. = 1,07; балкон және лоджи = 1,05;<\*>

     К с.ж. - егер қосақталған санитарлық жүйе болса К с.ж. = 0,95;

     екі сан. жүйе К с.ж. = 1;      екі сан. жүйе К с.ж. = 1,1;

     сан. жүйесі жоқ К с.ж. = 0,5;  ванный жоқ К с.ж. = 0,75;

     бiр с.ж бiрнеше пәтерге 0,85 тең;<\*>

     К ас. - ас бөлмесі, егер 8 м болса Кас. = 0,95; ас бөлме 8 ш.м-ден үлкен болса К ас. = 1; ас бөлме жоқ болса К ас. = 0,8; ас бөлме 15 метрден артық болса = 1,1; бiр ас үй бiрнеше пәтерге 0,85 тең.<\*>

     4 Кесте<\*>

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

                        Кесте 4<\*>

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

   Қабаты     !    К қабат    !

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_!\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_!

     1        !       2       !

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_!\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_!

бірінші           0,95<\*>

аралық            1,00

соңғы             0,9

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

     Тұрғын үйлердің тозуының функционалдық коэффициенті

     Мына формуламен есептеледі:

    К функ. = К қаш. ХК жылт. х К жайлы. х Кст.жаб х К уч.ауд. х

Ксәу.көр. х К қаб.жаб.             [7]<\*>

     К 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

     К инж.жаб. <\*>

     К есік <\*>

     К 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 қанағаттандырарлықсыз жағдайы - 0,9

     Сантехникалық жабдықтардың болмауы - 0,5

     К 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

     К ү.жосп. <\*>

     К сәу.көр. - қасбетті архитектуралық безендіруі ескерілген коэффициенті.

     Түзету коэффициенті:

     қарапайым - 1

     Жақсартылған - 1,05

     Жоғары сапалы - 1,1

     К 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 түрiн ескеретiн коэффицент.

     Түзету коэффицентi:

     Орталық жылыту жүйесiнiң болуы                    1.0

     Газ және мазутпен жергiлiктi су арқылы жылыту    0.98

     Қатты сүйек отынмен жергiлiктi су арқылы жылыту  0.95

     Пешпен жылытуы болуы                              0.9

     Тұрғын үйдiң жайлылық деңгейiн ескеретiн түзету коэфицентi (К жайлы.)

     3-кесте мәлiметтерiне сәйкес қабылданады.

     К ст.жаб. - санитарлы-техникалық жабдықтардың жағдайы және санитарлық жүйенiң барлығы ескерiлген коэффицент.

     Түзету коэффицентi:

     Импорттық сантехникалық жабдықтар - 1,02

     Отандық сантехникалық жабдықтар - 1,01

     Септик - 0,98

     К уч.ауд. - пайдаланатын жер учаскесiнiң ауданы ескерiлген коэффицентi.

     Түзету коэффицентi:

     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 ескеретiн түзету коэффиценттерi

     Түзету коэффицентi:

                                                  5-кесте

-------------------------------------------------------------------

    Қабырға жабдықтары                        Коэффицент

-------------------------------------------------------------------             1                                  2

-------------------------------------------------------------------

Кiрпiштен                                          1.1

Керамзит блоктан жасалған                          1.0

К-Б кiрпiшпен қапталған                           1.05

Темiр бетонды панел                                1.0

Саман-лайдан                                       0.5

Саман, сыртынан 0,5 кiрпiшпен қапталған            0.6

Тұтас күлдiбетонды                                 0.7

Темiр-бетонды блокты                               1.0

Жиналмалы-щиттi                                    0.6

Жиналмалы-щиттi, 1-2 кiрпiштен қапталған          0.75

Ағаштан жасалған                                  0.85

Шпалды                                            0.75

Шпалды,кiрпiштен 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 көшесi;

     Капиталдық тобы-2;

     қызмет ету мерзiмi - 125 жыл;

     Тұрғын жайдың биiктiгi - 2,6 метр;

     Санитарлық жүйелерi бөлек;

     Бөлмелерi бөлек;

     Үшiншi қабат;

     аумақтық коэффициентi - 1,3;

     пайдалануға енгiзiлген жылы - 1988 ж.;

     жалпы алаңы - 62,4 кв.м.;

     толық жайлылығы;

     лоджиясы;

     ас бөлмесi - 8 метрден артық;

     Жиын.- 14 000;

                 С = Сқ. х S х К таб. х К функ. х К аум.

     С қ. - 1 шаршы метрдiң базалық құны = 14 000 т.;

     S - пәтердiң пайдалы алаңы = 62,4 м2;

     К таб. - табиғи тозудың коэффициентi мынандай формулада анықталады:

                    К таб. = 1 - Табиғи тозу

            Табиғи тозуы = (Т баз. - Т п.б.) x N ам/100

     Т баз. - салық салынған жылы - 1999 ж.;

     Т п.б. - объектiнiң пайдалануға берiлген жылы - 1998 ж.;

     N ам - амортизация нормасы (1 кесте).

           Табиғи тозуы = (1999 - 1988) x 0,8/100 = 0,088

                     К таб. = 1 - 0,088 = 0,932

        К функц. = К биiк x К жайлыл x К жосп. x К қабыр. жаб. x

           Х К қабат = 1,01 Х 1 Х 1,133 Х 1,1 Х 1 = 1.26

     К биiк. - ғимараттың биiктiгiне қарай нарықтық құнының өзгеруiн ескеретiн коэффицент, (2-таблица) = 1,01;

     К жайлыл. - ғимараттың жайлылығы және оның инженерлiк - жайыл техникалық жабдықталуына қарай нарықтық құнының өзгеруiн ескерiлетiн коэффицент = 1;

     К жоб. - ғимараттың жобалау шешiмiне қарай нарықтық құнының өзгеруiн есептейтiн коэффицент;

            К жоб. = К өтп. x К балк. x Клод. x К ст.жаб. x К ас.=

                      = 1,1 x 1 x 1,03 x 1 x 1 = 1,133

     К өтп. - бөлмелерi жеке = 1,1:

     К балк. - балконы жоқ = 1;

     К лод. - лоджиi бар К лод. = 1,03;

     К ст.жаб. - сан. жүйесi бөлек = 1;

     К ас. - ас бөлмесi 8 м артық = 1;

     К қабат. - пәтердiң орналасу қабатына байланысты нарықтық қатынасты ескеретiн коэффицент (4-кесте) = 1;

     К қабр. жаб. - қабырға жабдығын ескеретiн коэффицент (түзету коэффицентiн 5-кестеде қар.). Кірпiш қабырға үшiн - 1,1;

               К функ. = 1,01 x 1 x 1,133 x 1,1 x 1 = 1,26

     К аум. - аумақтық коэффицент жылжымайтын мүлiк Орталықтарымен тұрғын үйлердiң ауданына мәртебесiне байланысты жасалған келсiмiнiң талдауына қарай өз бетiмен есептеледi. Үйдiң бұл мысалдағы коэффицентi 1,3 тең;

    С = Б қ. х S х К таб. х К функ. х К аум. = 14 000 х 62,4 х 0,912 х х 1,26 х 1,3 = 1 305 033 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:

        С = Бқ. х S х К таб. тоз. х К функ. х К 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;

     Б қ. - теңгемен көрсетілген көлікжайдың немесе саяжайдың бір шаршы метрінің базалық құны;

     К таб.тоз. - табиғи тозудың коэффицентi;<\*>

     К функ. - функционалды тозу коэффициенті;

     К аум. - аумағының тозуының коэффициенті.

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

 бұйрығымен
.

     39. базалық құны (Б.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 коэффицентi - тұрғын үйлерге арналған ерекшелiктермен 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 К функ. оның тек қабырғаларының материалы ғана есепке алынады.

     Мына формуламен есептеледі:

     К функ. = К қаб.мат. х К сим.                   [9]

     К қаб.мат. - қабырғаның материалы есепке алынған коэффициент (5-кестенi 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 сиым. - көлікжайда сиымдылығы немесе қарау шұңқыры есепке алынған коэффициент.<\*>

     Түзету коэффициенті:

     Сиымдылығымен немесе қарау шұңқырымен       - 1,1

     Сиымдылығынсыз 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               !

------------------------------------------------

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