



Жылжымайтын мүлік объектілері құнының
түрлері және оның бағасына әсер ететін
факторлар.

Жылжымайтын мүлік

- **Жылжымайтын мүлік** — азаматтық актіде жеке тұлға не заңды тұлғаның иелігіндегі жер және басқа жер-сулар, сол жердегі қозғалмайтын мүліктер (ғимараттар, заводтар және т.б.)
- жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер.

- Мұндай анықтама халықаралық бағалау стандарттарына негізделген «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының негізінде әзірленген «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау» бағалау стандарттарында белгіленген. Бұл құжатта жылжымайтын мүлік жердің физикалық участогі ретінде саналады және адамның қатысуымен жерді жақсартуға болады. Жер – табиғи зат, материалдық зат, оның үстінде және астында тұрған барлық құрылыстармен қоса көруге, ұстауға болады.
- Жылжымайтын мүлікті физикалық объект ретінде және құқықтық тұрғыдан меншік ретінде айыра білу үшін жылжымайтын мүлікке меншік құқығы түсінікті айыра білу қажет.
- Жылжымайтын мүлікке меншік құқығы жер пайдалану құқығының пайда болуын анықтау және оның дамуына жағдай жасау, өзгертілуі мен тоқтатылуымен, ұтымды пайдалану мен қорғаумен және реттеуімен түсіндіріледі.



Жылжымайтын мүліктің негізгі ерекшеліктері

- Жылжымайтын мүлік дамыған объектісі негізгі 3 элементтерінен тұрады, олар:
- жер
- жерді жетілдіру
- жылжымайтын мүлікті жабдықтау
- Аталған элементтер өздерінің мән тұрғысынан адамның тұрғысынан табиғатты игеру кезеңдерінен тұрады. Құнды анықтау кезінде, жалпы жылжымайтын мүлік нарығына, сонымен қатар қарастырылып отырған меншіктің құндылығына әсер ететін, барлық факторлар есепке алынады.

Жылжымайтын мүліктің құнын анықтау кезінде негізгі үш тәсілді қолданылады:

-шығын тәсілі

-сатылымдарды салыстыруға негізделген тәсіл

-кіріс тәсілі

Осы тәсілдердің әрқайсысы, жылжымайтын мүлік объектісінің, бағалық мінездемесінің әртүрлі болуына әкеледі.

Әрі қарай жүргізілетін салыстырмалы сарап, қолданылған әдістердің әрқайсысының, жетістіктері мен жетіспеушіліктері таразылауға мүмкіншілік береді.

Сонымен қатар, сенімді болып табылған әдістердің берілгендердің негізінде объектінің ақырғы бағасын бекіту.



Жылжымайтын мүлікті бағалаудың мақсаты.

- Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес бағалаушы мен тапсырыс берушінің арасында жасалған бағалау жүргізу шарты бағалауды жүргізуге негіздеме болып табылады. Бағалау объектісіне бағалау жүргізу құқығы міндетті құқық болып табылады және бухгалтерлік есеп жүргізу мен есептілікті жүзеге асырудың заңдармен белгіленген тәртібіне тәуелді емес.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің құны бірқатар факторлардың әсерін ескере отырып анықталады (орналасу орны, инфрақұрылымның бар болуы және сапасы, физикалық сипаттамалар және т.б.).

Жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын есептеу кезінде барлық факторларды есептеу үшін әртүрлі бағалау тәсілдері мен әдістері қолданылады.

Бағалаушылардың шешетін мәселелерінің негізгісі-құнды бағалау. Бағалау объектісіне ұқсас меншік объектісін тұрғызуға қажетті шығатын шығын мөлшерін шығын деп атайды.

Жылжымайтын мүліктерге мемлекеттік бағалау мен тіркеу жүргізудің тәртібі

- Жылжымайтын мүлік - бұл үстіндегі кеңістік пен жер қойнауындағыларды қоса алғанда жер учаскесін жетілдіру, орнын ауыстыру оның мақсатына орай өлшемдес залал келмеуі мүмкін емес жер учаскесі.

1. Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүліктерді мемлекеттік

- бағалау мен тіркеу салық салу, ипотекалық кредиттеу, жылжымайтын
- мүліктерді сақтандыру, сату - сатып алу және басқа да мақсаттар
- үшін олардың санын, нақтылы бағасын және заңды ұйымдар мен жеке
- адамдардың жылжымайтын мүлікке қатысты құқын анықтау үшін жүргізіледі.

- жүргізгенде басқарма мемлекеттік салық инспекциясына:
- салық төлеушінің тіркелу нөмірі (СТТН);
- бағалау актісінің нөмірі;
- жылжымайтын мүлік объектісінің атауы;
- кәсіпорынның атауы (заңды ұйымдар үшін);
- жылжымайтын мүлік иесінің толық аты-жөні;
- жылжымайтын мүлік объектісінің мекен-жайы;
- жылжымайтын мүлік объектісінің жалпы еселік құны көрсетілген
- ақпарат береді.

- атқарылған жұмыс үшін салық төлеушіден ақы алынбайды.
- **4. Сату-сатып алу, сыйға тарту, кепілдікке беру және басқа**
- да мәліметтер үшін жылжымайтын мүлікті бағалау жағдайында мынадай
- тәртіпті сақтау қажет;
- тапсырыс берушінің объектінің атауын, орналасқан жерін және
- бағалау мақсатын міндетті түрде көрсеткен хатты (өтінішті) табыс
- етуі;
- меншік құқын немесе бағаланатын объектіге келісімін растайтын
- құжаттардың болуы;
- объектіні орналасқан жеріне барып көру;
- жылжымайтын объектіні бағалауды орындау жұмысына үлгі шарт
- жасасу;

5. Жылжымайтын мүлікті бағалау жұмыстарын орындағаны үшін тапсырыс беруші жасалған шартқа сәйкес ақы төлейді.

6. Жылжымайтын мүліктерді бағалау жөніндегі акт екі дана етіп жасалып, оның біреуі орындаушыда үш жыл бойы сақталады.





Назарларыңызға рахмет!