

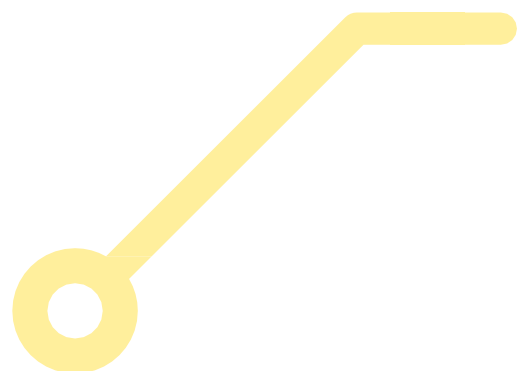


ЖЕР НАРЫҒЫ

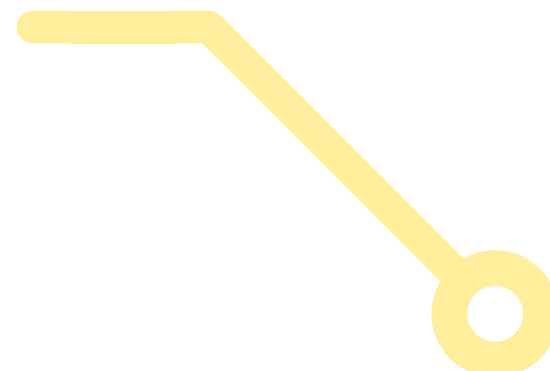
*жердің нарықтық және кадастрлық
бағасы*

ЖЕР УЧАСКЕЛЕРЕІНІҢ

БАҒАСЫ



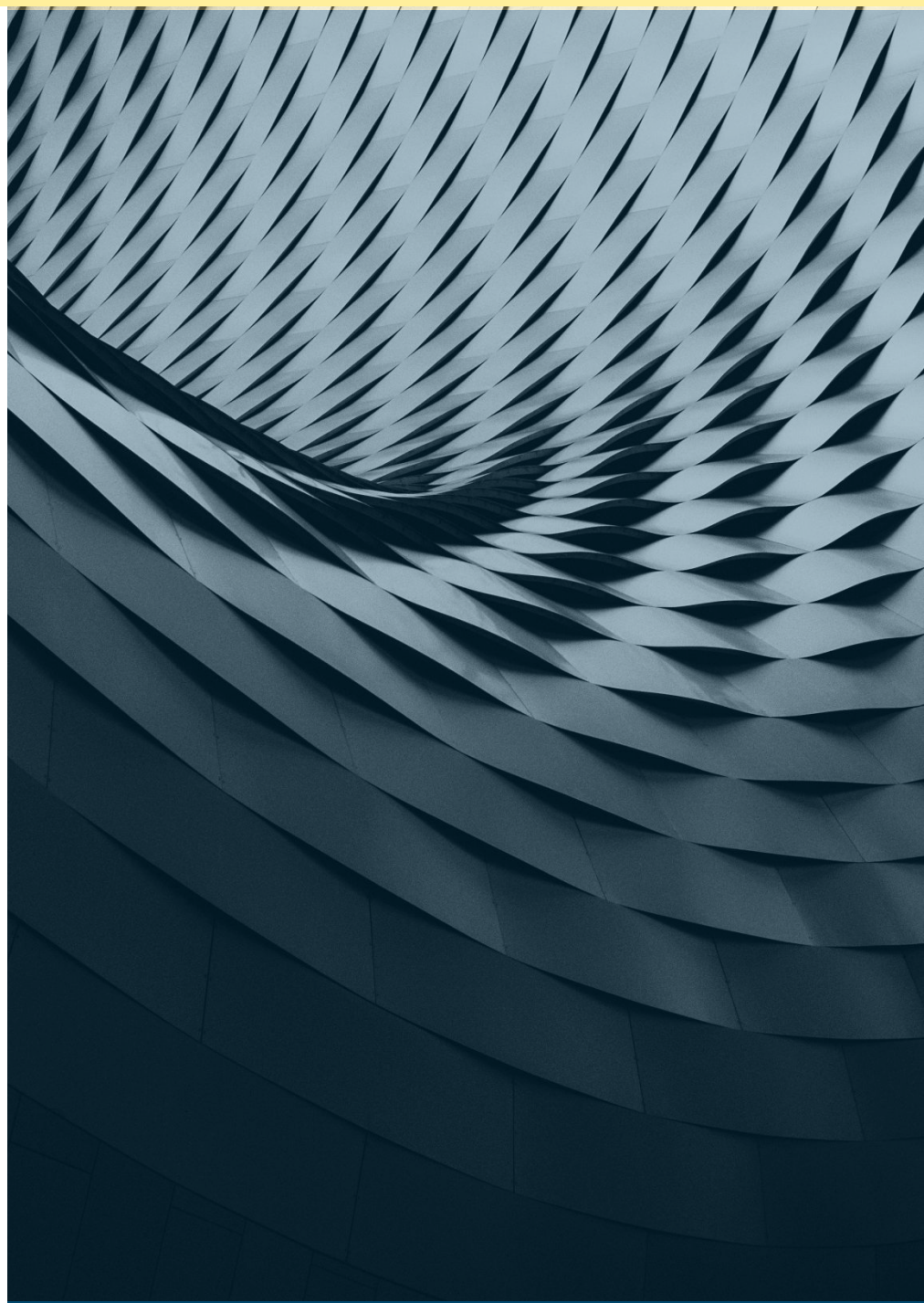
НАРЫҚТЫҚ



КАДАСТРЛЫҚ

НАРЫҚТЫҚ БАҒА

Нарықтық баға–
нарық
жағдаятының,
сұраныс пен
ұсыныс
заңдарының,
бәсекенің
ықпалымен
қалыптасатын

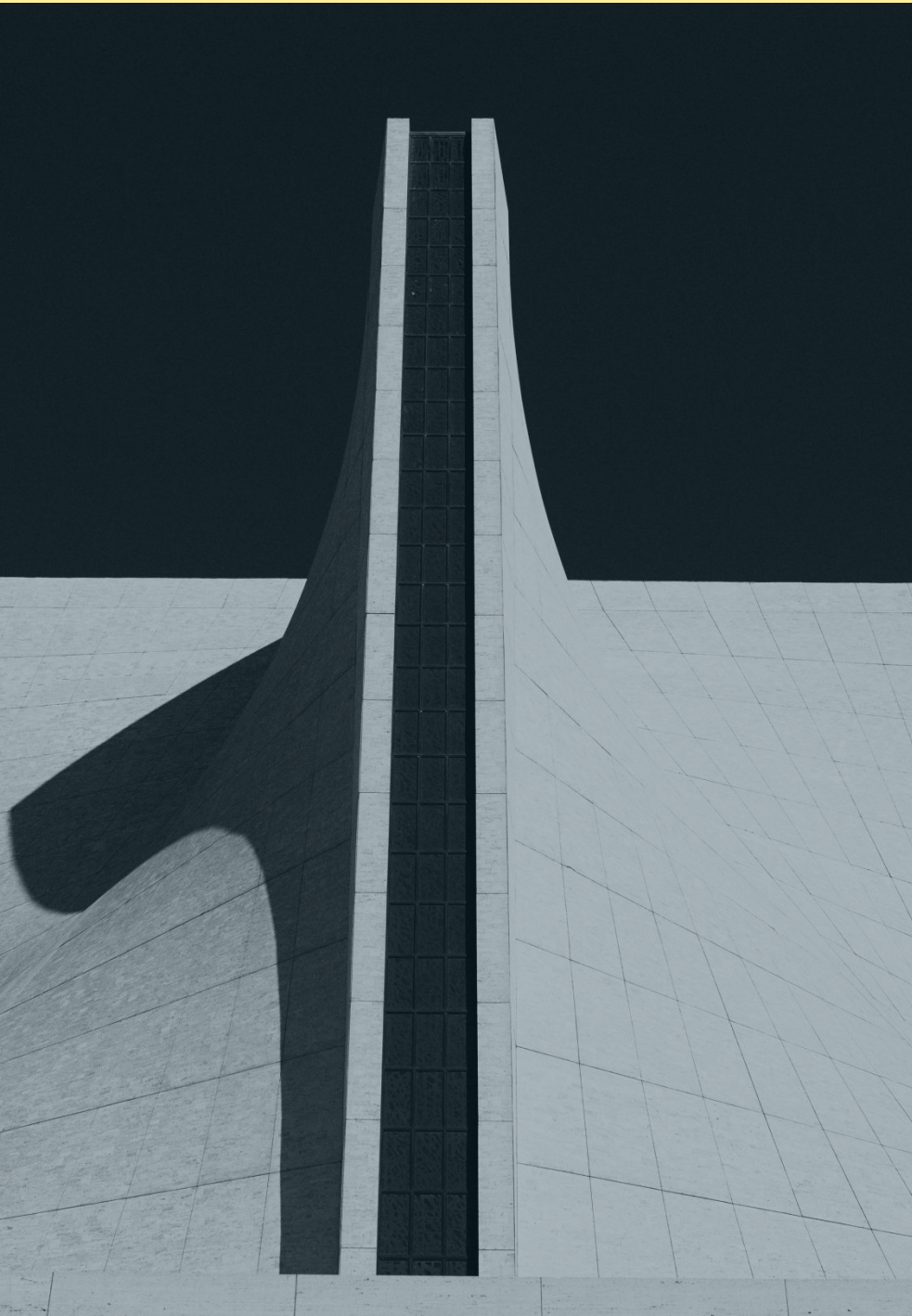




Нарықтық құнының маңызды ерекшелігі, оның мәміле құру үшін салықтар мен қаржылық шығындары ескермей құрылуы болып табылады

КАДАСТРЛЫҚ БАҒА

мемлекет жер учаскесін немесе оны жалға алу құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі туралы ресми статистикалық ақпаратқа сәйкес кезең-кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және оларға түзету коэффициенттері негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептеу құны.



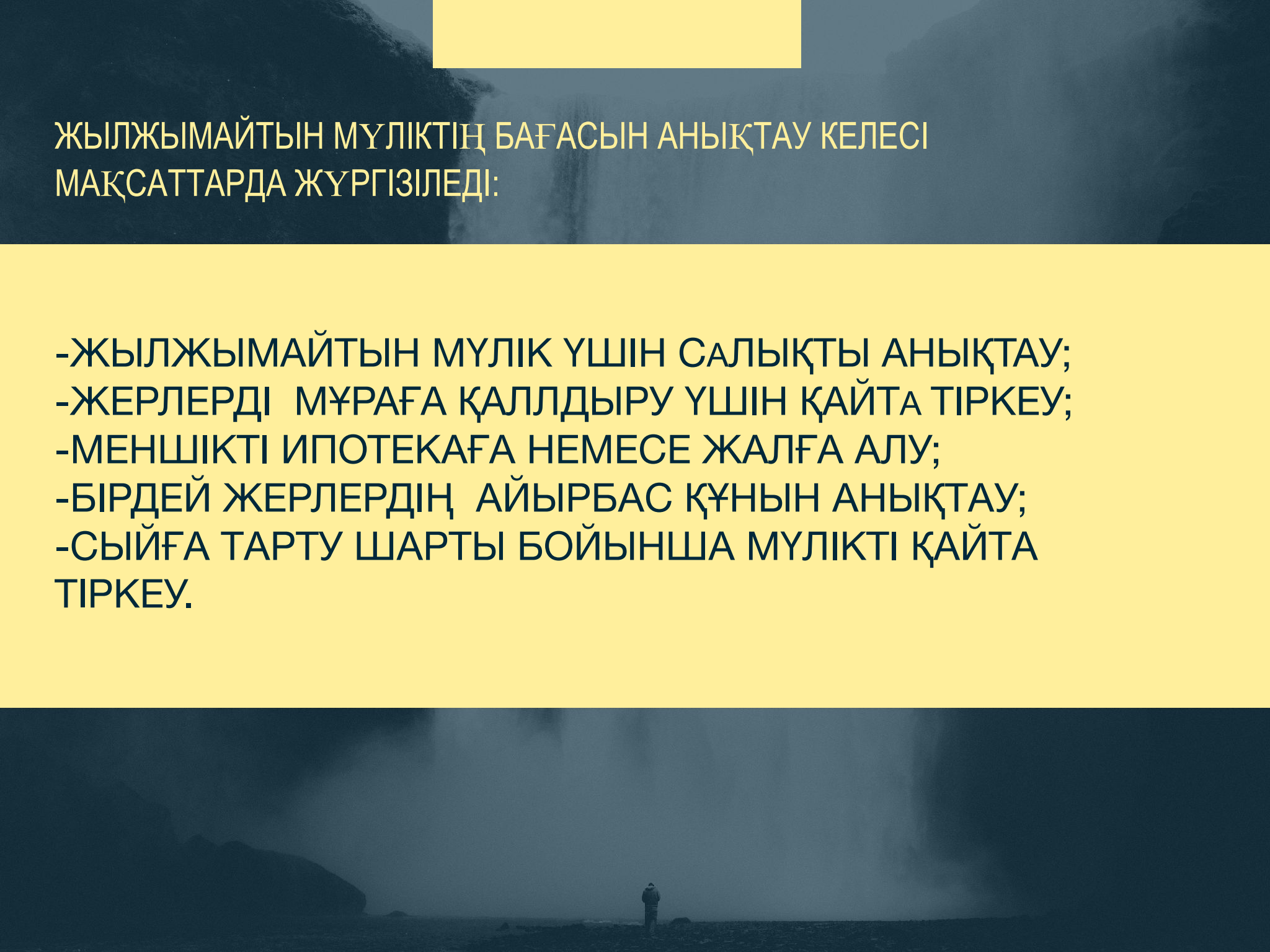
Кадастрлық құнын анықтау:

$$P = S * (P_n + P_c) * K,$$

S – жердің ауданы (м²);

P_n – елді мекен инфраструктурасын ескеретін сызықтық функция (тг/м²);

P_c – мәміле параметрлерінің функциясы (тг/м²); K – ауыспалы коэффициент.



ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІҢ БАҒАСЫН АНЫҚТАУ КЕЛЕСІ
МАҚСАТТАРДА ЖҮРГІЗІЛЕДІ:

- ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҮШІН САЛЫҚТЫ АНЫҚТАУ;
- ЖЕРЛЕРДІ МҰРАҒА ҚАЛЛДЫРУ ҮШІН ҚАЙТА ТІРКЕУ;
- МЕНШІКТІ ИПОТЕКАҒА НЕМЕСЕ ЖАЛҒА АЛУ;
- БІРДЕЙ ЖЕРЛЕРДІҢ АЙЫРБАС ҚҰНЫН АНЫҚТАУ;
- СЫЙҒА ТАРТУ ШАРТЫ БОЙЫНША МҮЛІКТІ ҚАЙТА ТІРКЕУ.

ҰҚСАСТЫҚТАРЫ МЕН АЙЫРМАШЫЛЫҚТАРЫ

-Нарықтық құны - неғұрлым объективті көрсеткіш, себебі ол шынайы бағаға ең жақын;

-Кадастрлық бағада маусымдық, сұраныс, нарықтық жағдай көрсетілмеген;

-Кадастрлық құны - нарықтық құнға қарағанда кем икемді;

-Нарықтық құны бәсекеге қабілеттілігін, балансы сұраныс пен ұсыныс негізінде айқындалады, ал кадастрлық құны, материалдық анализ арқылы белгіленеді;

-Кадастрлық құны механизмінің жетілмегендігінен тым көтеріліп кетуі мүмкін.

Қалайша кадастрлық бағаны нарықтық бағаға жақындатуға болады?

Кадастрлық бағаны нарықтық бағаға жақындату үшін мемлекеттік тізіліміне немесе сот аумақтық басқармасы бойынша дауларды шешу үшін комиссияға хабарласыңыз.

Тәуелсіз сарапшы құрылған жер бағалау нәтижелері негізгі дәлел ретінде ұсынылуы мүмкін.

Ең өнімдісі: дереу сотқа жүгінуге. Бұл екі себептерге байланысты болып табылады:

Бірінші себеп - талапкердің қолында (бұл жағдайда ол иесі болып табылады) объективті себептер, мысалы, тәуелсіз сарапшының бағалау нәтижелері, болса, соттың оның жаңын қабылдауы неғұрлым ықтимал болып табылады. Сонымен қоса Мемлекеттік тіркелудің басқармасында жер даулары бойынша қатынасы көп жағдайда адал емес.

Екінші себеп- жер иелер салық бағалау хабарламаны алған кезде ғана кадастрлық құнының өсуі туралы біле алады. Ал осы уақытта, комиссиясының кадастрлық бағалауға берілген қайта қарау мерзімі бітеді.

**НАЗАРЛАРЫҢЫЗҒА
РАХМЕТ!**

