

Об утверждении Методики расчета коэффициента зонирования

Утративший силу

Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 28 июня 2012 года № 239. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 июля 2012 года № 7814. Утратил силу приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 20 января 2016 года № 22

Сноска. Утратил силу приказом Министра юстиции РК от 20.01.2016 № 22.

В соответствии с пунктом 6 статьи 406 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс),

П Р И К А З Ы В А Ю :

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета коэффициента зонирования.
2. Комитету регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан обеспечить:
 - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
 - 2) принять меры по размещению настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства юстиции Республики Казахстан.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Вице-министра юстиции Республики Казахстан Куставлетова Д.Р. и председателя Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан Ногайбекова К.Т.
4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Министр

Б. Имашев

У т в е р ж д е н а

приказом

Министра

юстиции

Р е с п у б л и к и

К а з а х с т а н

от 28 июня 2012 года № 239

Методика расчета коэффициента зонирования

1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета коэффициента зонирования (далее - Методика) разработана в соответствии с Кодексом Республики Казахстан «О

налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс), Законом Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 29 июня 2011 года № 243 «Об утверждении стандарта оценки «Базы и типы стоимости» (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 7114).

2. Настоящая Методика регламентирует расчет коэффициента зонирования, применяемого при расчете стоимости объектов недвижимости физических лиц, не используемых в предпринимательской деятельности для целей налогообложения, согласно статье 406 Налогового Кодекса Республики К а з а х с т а н .

3. В настоящей Методике используются следующие термины и определения:
зонирование - определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования;

коэффициент зонирования (Кзон) – коэффициент, учитывающий месторасположение объекта налогообложения в населенном пункте, устанавливается уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество по согласованию с местным исполнительным органом;

налоговая стоимость – стоимость, рассчитываемая на основе действующего налогового законодательства Республика Казахстан.

4. Расчет коэффициента зонирования предусматривает выполнение ряда последовательных взаимосвязанных действий:

разбиение территории города, района, поселка, села (аула) на оценочные участки или получение схемы зонирования земель, утвержденных местными представительными органами;

установление состава факторов, формирующих стоимость недвижимости и количественных значений данных факторов;

установление для каждого оценочного участка факторов влияния, наложение факторов на оценочный участок и уточнение границ последних;

расчет коэффициента относительной ценности территории для каждого оценочного участка .

5. При выполнении расчета коэффициента зонирования для определения налоговой стоимости следует использовать материалы технической документации архива уполномоченного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, а также допускается использование:

кадастровых карт учетных кварталов города, населенного пункта; государственных электронных баз данных и прочих материалов (документов)

;

постановлений и распоряжений местных исполнительных органов городов, районов, поселков, сел (аулов) по вопросам землепользования, оценки и налогообложения.

2. Наименование факторов и подфакторов относительной ценности недвижимости

6. К оценочным участкам применяются факторы относительной ценности территории. При этом учитывается влияние следующих факторов:

- 1) доступность населения к центру города, района, поселка, села (аула), к объектам обслуживания городского, районного значения;
- 2) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность;
- 3) уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах зоны или иной планировочной единицы местного значения;
- 4) наличие зон, имеющих особый правовой статус;
- 5) состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия ;

6) инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям.

7. Каждая из названных групп факторов несет в себе достаточно большое количество информации. В целях более обоснованного определения коэффициента зонирования его влияния на ценность объектов недвижимости (территории населения) в них выделяются единичные подфакторы. Группы, факторы и подфакторы относительной ценности недвижимости и их значения приведены в приложении к настоящей Методике.

8. Влияние факторов первой группы определяется пешеходной доступностью к местам остановки городского и пригородного пассажирского транспорта и к центрам города и района, в том числе мест размещения услуг, создаваемых городским и районным общественным центром.

Значение коэффициентов факторов и подфакторов второй группы принимаются в соответствии с удельным весом затрат на инженерное оборудование (по видам) территории города, района, поселка, села (аула), а также с учетом обеспеченности общественным транспортом.

Значение коэффициентов факторов и подфакторов третьей группы рассчитываются также, как и для второй группы, т.е. исходя из удельного веса затрат на отдельные виды учреждений культурно-бытового обслуживания повседневного пользования в составе общих затрат на жилую застройку.

Коэффициенты четвертой группы применяются к оценочным зонам,

находящимся :

на заповедных территориях или территориях природоохранного, оздоровительного, рекреационного назначения;

в пределах зон с ограниченными правами застройки и на территориях, представляющих архитектурную, историческую, эстетическую ценность;

вблизи водных объектов, лесных массивов и на озелененных территориях общего пользования, представляющих ландшафтную ценность.

Коэффициенты применяются локально лишь к тем участкам населенного пункта, где имеется такая ценность.

Значение коэффициентов факторов и подфакторов пятой и шестой групп определяются как факторы негативного воздействия антропогенных процессов, состояние окружающей среды, санитарные, микроклиматические, инженерно-геологические условия, степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям.

3. Расчет коэффициентов зонирования

9. В результате наложения факторов и подфакторов корректируются границы оценочных участков. На основании полученной информации выполняется описание каждого из перечисленных факторов для присвоения оценочной зоне значения каждого из действующих на ее территории факторов.

По каждой оценочной зоне рассчитывается коэффициент зонирования относительной ценности недвижимости и определяется по формуле:

$$K_{\text{зон}} = K1 + K2 + K3 + K4 - K5 - K6,$$

где :

K1, K2, K3, K4 – группа значений повышающего воздействия;

K5, K6 - группа значений понижающего воздействия.

П р и л о ж е н и е

М е т о д и к е р а с ч е т а

коэффициента зонирования

Группы, факторы и подфакторы относительной ценности недвижимости и их значения

| № Группы (К) | Наименование факторов и подфакторов относительной ценности недвижимости | Значения |
|--------------|--|-----------|
| 1. | Доступность населения к объектам обслуживания к общественному центру, к общегородского, районного значения. | 0,80-1,20 |
| 2. | Обеспеченность центральным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность: | 0,05-0,10 |

| | | |
|-----------|--|------------------|
| 2.1 | Водопровод | 0,05 |
| 2.2 | Канализация | 0,05 |
| 2.3 | Отопление | 0,10 |
| 2.4 | Электроснабжение | 0,05 |
| 2.5 | Газоснабжение | 0,10 |
| 2.6 | Твердое покрытие улиц и проездов | 0,10 |
| 2.7 | Доступность к остановкам общественного городского и пригородного пассажирского транспорта | 0,10 |
| 3. | Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения при наличии: | 0,10-0,15 |
| 3.1 | Детских дошкольных учреждений | 0,10 |
| 3.2 | Общеобразовательных школ | 0,15 |
| 3.3 | Предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения: | 0,10 |
| 3.4 | Учреждений здравоохранения, культуры, искусства, спорта | 0,10 |
| 4. | Наличие зон, имеющих особый правовой статус | 0,50 |
| 5. | Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия учитываются с понижающим коэффициентом (минус): | 0,10 |
| 5.1 | Загрязнение воздушного бассейна, высокая загазованность, задымленность | 0,10 |
| 5.2 | Загрязнение территории: наличие мусорных свалок, завалы промышленными отходами | 0,10 |
| 5.3 | Загрязнение водного объекта | 0,10 |
| 5.4 | Нарушение шумового режима: наличие железнодорожных, трамвайных путей, пассажирских вокзалов, портов, рынков, трассы большегрузного транспорта и скоростные трассы с большим скоплением автотранспорта (отдаленность от объекта оценки не более 50 м.), авиалинии (отдаленность от объекта оценки не более 1000 м.) | 0,10 |
| 6. | Инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям | 0,10 |
| 6.1 | Отрицательные воздействия электромагнитных полей, радиации (радиостанции, радиотелевизионные передающие и радиолокационные станции, воздушные высоковольтные линии электропередач) | 0,10 |
| 6.2 | Подтопление, заболоченность, высокое состояние грунтовых вод, сейсмичность, сели и прочие природные факторы. | 0,10 |

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан