



Об утверждении "Правил по определению стоимости недвижимого имущества физических лиц (квартир, частных жилых домов, дачных домиков и гаражей) для целей налогообложения РГП "Центрами по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан"

Утративший силу

Приказ Председателя Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан от 15 сентября 1999 года № 198/1. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 7.10.99г. N 927. Утратил силу - приказом Председателя Комитета регистрационной службы Министерства юстиции РК от 14 сентября 2004 года N 293

*П р и к а з
Председателя Комитета регистрационной службы
Министерства юстиции РК от 14 сентября 2004 года N 293*

"Во исполнение распоряжения Премьер-Министра Республики Казахстан от 20 марта 2004 года N 77-р "О мерах по совершенствованию подзаконных актов" в целях приведения нормативных правовых актов в соответствие с законодательными и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан,

п р и к а з ы в а ю :

1. Признать утратившим силу приказ Председателя Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан от 15 сентября 1999 года N 198/1 "Об утверждении "Правил по определению стоимости недвижимого имущества физических лиц (квартир, частных жилых домов, дачных домиков и гаражей) для целей налогообложения РГП "Центрами по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан", зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за N 927.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

П р е с е д а т е л ь " .

С целью единообразного расчета рыночной стоимости имущества физических лиц при исчислении налога на территории Республики Казахстан

РГП "Центрами по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан", приказываю:

Утвердить прилагаемые "Правила по определению стоимости недвижимого имущества физических лиц (квартир, частных жилых домов, дачных домиков и гаражей) для целей налогообложения РГП "Центрами по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан".

Председатель

П р а в и л а
по определению стоимости недвижимого имущества
физических лиц (квартир, частных жилых домов, дачных
домиков и гаражей) для целей налогообложения Республиканскими
государственными предприятиями "Центрами по
недвижимости Комитета регистрационной службы
Министерства юстиции Республики Казахстан"

1. Общие положения

1. Настоящие Правила разработаны с целью определения порядка единообразного расчета и установления рыночной стоимости имущества физических лиц при исчислении налога на территории Республики Казахстан Республиканскими государственными предприятиями (далее - РГП) "Центрами по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н " .

2. Осуществление оценочной деятельности недвижимого имущества для целей налогообложения осуществляется РГП "Центрами по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан", согласно пункту 7 постановления Правительства Республики Казахстан от 15 августа 1997 года № 1261 Р971261_ .

3. Оценке для целей налогообложения подлежит недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в регистрирующем органе Министерства ю с т и ц и и .

4. Налогооблагаемая стоимость объектов, незарегистрированных в Правовом кадастре, определяется налоговыми органами исходя из оценки аналогичных строений, имеющих в РГП "Центрах по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан".

2. Порядок проведения оценки

5. Территорию населенных пунктов, в которых расположены объекты недвижимого имущества, подлежащие оценке в целях налогообложения, необходимо разделить на участки и закрепить за специалистами по оценке недвижимого имущества с целью сбора информации о состоянии цен на рынке

н е д в и ж и м о г о

и м у щ е с т в а .

6. Специалистами Центра по недвижимости регулярно вносятся данные по фактическим сделкам объектов недвижимого имущества в "Журнал по обзору рынка" (установленного образца) и определяется рыночная стоимость к в а д р а т н о г о м е т р а .

7. При определении стоимости для целей налогообложения рассчитывается базовая стоимость квадратного метра недвижимого имущества исходя из рыночной стоимости по данным последнего квартала года, предшествующего налоговому, методом обратного пересчета.

8. Базовая стоимость утверждается Директором Центра по недвижимости и согласовывается с налоговыми и местными исполнительными органами.

9. "Журналы по обзору рынка" и утвержденные базовые стоимости одного квадратного метра недвижимого имущества для целей налогообложения хранятся в архиве Центра по недвижимости в течение 3-х лет.

10. По вновь возведенным строениям за рыночную стоимость одного квадратного метра, в случаях отсутствия информации по продажам аналогичной недвижимости, следует принимать балансовую стоимость. При отсутствии последней - опираться в расчетах на стоимость, отраженную в правоустанавливающем документе. <*>

Сноска. Пункт 10 - с изменениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 99 V001158_ .

11. Списки аварийного и ветхого жилья необходимо согласовывать с местными исполнительными органами.

12. В виду массовой оценки квартир для целей налогообложения, оценка производится по архивным данным Центра по недвижимости без выезда на место и без учета внутренних улучшений в жилищах.

При сделках с недвижимым имуществом рыночная стоимость определяется с выездом на место и может отличаться от стоимости для целей налогообложения.

3. Основные понятия и определения

13. Износ внешний - это потеря стоимости в результате действия внешних факторов, таких как инфляция, экономический кризис, нестабильная политическая обстановка, нерациональное местоположение, экологическая среда и других негативных факторов.

14. Износ физический - это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов.

15. Износ функциональный (моральный) - это потеря стоимости, вызванная недостатками в проектировании, моральным устареванием в целом, либо

использованных для его изготовления материалов, конструктивных элементов и т . д .

16. Амортизация - это стоимостное выражение износа в виде систематического распределения амортизируемой стоимости актива в течение срока службы .

17. Рыночная стоимость - наиболее вероятная расчетная денежная сумма, за которую продажа прав собственности может быть совершена без дополнительных условий на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

18. Базовая стоимость - исходная стоимость квадратного метра, которая рассчитывается исходя из рыночной стоимости недвижимого имущества по данным за последний квартал года, предшествующего налоговому, методом обратного пересчета .

19. Балансовая стоимость - стоимость основных фондов, по которой они отражаются в балансе .

20. Баланс - документ бухгалтерского учета, который в установленной государством форме дает представление в денежном выражении о состоянии дел предприятия, организации на определенную дату путем сопоставления средств, используемых в процессе деятельности предприятия, с одной стороны, и источников финансирования - с другой.

21. Налоговая стоимость - величина оцененной стоимости для целей исчисления налога на недвижимое имущество физических лиц, не используемое в предпринимательской деятельности, путем массовой оценки по данным, имеющимся в регистрирующем органе .

22. Жилище - отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям .

23. Жилой дом (жилое здание) - строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом .

24. Помещение - отдельное внутреннее пространство в жилом доме (жилом здании) .

25. Жилое помещение (квартира) - отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую, так и нежилую площадь жилища .

26. Нежилое помещение - отдельное помещение, используемое для иных, чем

постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская и т.п.), за исключением частей жилого дома (здания), являющихся общим имуществом.

27. Жилая площадь - сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и т.п.) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах.

28. Нежилая площадь жилища - сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и т.п.), исчисляемая в квадратных метрах.

29. Полезная площадь жилища (квартиры) - сумма жилой и нежилой площади жилища.

30. Общая площадь жилого дома (жилого здания) - сумма полезных площадей всех жилых помещений и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом.

31. Стоимость жилища - рыночная стоимость жилища, определяемая на день совершения сделки.

4. Определение налогооблагаемой стоимости квартир

32. Налогооблагаемая стоимость объектов жилья определяется как остаточная стоимость, путем умножения базовой стоимости строительства одного квадратного метра жилого здания на полезную (общую) площадь оцениваемого объекта с корректировкой на общий износ по формуле:

$C = C \text{ б.} \times S \times K \text{ физ.} \times K \text{ функц.} \times K \text{ зон.}$ [1] где:

C - налогооблагаемая стоимость жилья, выраженная в тенге;

$C \text{ б.}$ - базовая стоимость одного квадратного метра жилья в тенге;

S - полезная (общая) площадь жилища в кв. м.;

$K \text{ физ.}$ - коэффициент физического износа;

$K \text{ функц.}$ - коэффициент функционального износа;

$K \text{ зон.}$ - коэффициент зонирования. <*>

Сноска. Пункт 32 - с дополнениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 99 V001158_.

33. Базовая стоимость ($C \text{ б.}$) квадратного метра жилья рассчитывается исходя из рыночной стоимости недвижимого имущества по данным за последний квартал года, предшествующего налоговому.

34. Расчетная площадь жилья (S) - полезная площадь квартиры, общая площадь жилого дома. <*>

Сноска. Пункт 34 - с дополнениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 99 V001158_.

35. Коэффициент физического износа ($K \text{ физ.}$ для квартир), отражающий

величину степени добротности оцениваемой недвижимости, определяется двумя последовательными методами определения физического износа: по мере амортизации и по эффективному возрасту по формуле:

$$K_{\text{физ.}} = 1 - \text{Физический износ}$$

Физический износ определяется на основе данных, приведенных в Таблице 1.

Т а б л и ц а 1

Группа!	Характеристика здания	! Нам	! Срок
Капи- !		! %	! службы
таль- !		!	! (лет)
ности !		!	!
!		!	!
1	Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с ж/б или металлическим каркасом, перекрытия ж/б и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	0,7	143
2	Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия ж/б, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	0,8	125
3	Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечников, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков	1,0	100
4	Здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми	2,0	50
5	Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные	3,3	30
6	Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	6,6	15

Примечание: Нормы амортизации определяются на основе "Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов", утвержденных постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 31 марта 1992 года N 306 P920306_ .

Физический износ = $(T_{\text{баз.}} - T_{\text{ввода}}) \times \text{Nam} / 100$ [2], где:
 $T_{\text{баз.}}$ - год начисления налога;
 $T_{\text{ввода}}$ - год ввода объекта в эксплуатацию;
Nam - норма амортизации.

Пример: $T_{\text{баз.}} = 1998$; $T_{\text{ввода}} = 1948$ г.; $\text{Nam} = 2$
Физический износ = $(1998 - 1948) \times 2 / 100 = 1$

$K_{\text{физ.}} = 1 - 1 = 0$

Если физический износ, полученный на основании нормы амортизации, окажется величиной близкой к единице, как показано в приведенном примере, т.е. здание полностью самортизировано, но продолжает свои функции, то полученный результат корректируют путем расчета износа методом определения эффективного возраста по формуле:
Эффективный возраст = Срок службы - Остающийся срок службы [3], где:
Физический износ = Эффективный возраст / Срок службы
 $K_{\text{физ.}} = 1 - \text{Физический износ}$

Срок службы принимается по Таблице 1 в зависимости от группы капитальности здания. Остающийся срок службы определяется экспертным путем на основе обследования технического состояния здания в целом, либо поэлементно с нахождением средневзвешенной величины износа здания в зависимости от доли каждого элемента в общей стоимости здания и расчета средневзвешенной величины общего износа.

Пример: $T_{\text{баз.}} = 1998$ г.; $T_{\text{ввода}} = 1948$ г.; $\text{Nam} = 2$; Срок службы = 50;
Физический износ = $(1998 - 1948) \times 2 / 100 = 1$;
 $K_{\text{физ.}} = 1 - 1 = 0$

Так как на основании норм амортизации получилось, что здание полностью изношено, то расчет износа производится по эффективному возрасту. В данном примере эксперты определили, что здание может еще прослужить 10 лет.

Эффективный возраст = $50 - 10 = 40$ лет;
Физический износ = $40 / 50 = 0,8$;

$K_{\text{физ.}} = 1 - 0,8 = 0,2$

Коэффициент физического износа ($K_{\text{физ.}}$ жилых домов) определяется по данным, приведенным в Таблице 2

Коэффициент физического износа ($K_{\text{физ.}}$ жилых домов) определяется по формуле:

$K_{\text{физ.}} = 1 - \text{Физический износ (\%)} / 100\%$

Физический износ в % определяется по конструктивным элементам в соответствии с "Правилами по определению физического износа недвижимого имущества" и фиксируется в инвентарном деле на каждый объект недвижимости.

Пример: Физический износ жилого дома составляет 40%. Следовательно, коэффициент физического износа

$$K_{\text{физ.}} = 1 - 40/100 = 1 - 0,4 = 0,6$$

Примечание: если физический износ каменного или из несущих панелей дома превышает 70%, а деревянных домов или домов из местных материалов 65%, то коэффициент физического износа принимать равным 0,2. <*>

Сноска. Пункт 35 - с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 9 9

V 0 0 1 1 5 8 _

36. Коэффициент функционального износа (К функц.), вносит поправку на изменение стоимости недвижимости в результате сложившегося в настоящее время мнения о качестве жилого помещения (его высоты, планировочного решения, уровня инженерно-технического обеспечения и др.), отвечающего требованиям на момент оценки. Для жилых домов также учитывается площадь прилегающего земельного участка.

Для квартир рассчитывается по формуле:

$K_{\text{функц.}} = K_{\text{выс.}} \times K_{\text{благ.}} \times K_{\text{план.}} \times K_{\text{этаж.}} \times K_{\text{мат ст.}}$ [4], где:

$K_{\text{выс.}}$ - коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости в зависимости от высоты помещения;

$K_{\text{благ.}}$ - коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости в зависимости от уровня благоустроенности помещения и обеспеченности его инженерно-техническими устройствами;

$K_{\text{план.}}$ - коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости в зависимости от планировочного решения жилого помещения;

$K_{\text{этаж.}}$ - коэффициент, учитывающий изменения рыночной стоимости в зависимости от этажа занимаемой квартиры;

$K_{\text{мат.ст.}}$ - коэффициент, учитывающий материал стен (см. поправочные коэффициенты в таблице 5).

Поправочный коэффициент на высоту жилого помещения $K_{\text{выс.}}$ принимается в соответствии с данными Таблицы 3.

Таблица 2

В	ы	с	о	т	а	п	о	м	е	-	!	K	в	ы	с.	!
						н	и	я	,	М	!					!
									!							!

о т	2 , 0	1 д о	2 , 4	2	0 , 9 5
		2 , 5			1 , 0 0
		2 , 6			1 , 0 1
		2 , 7			1 , 0 2
		2 , 8			1 , 0 3
		2 , 9			1 , 0 4
		3 , 0			1 , 0 5

Поправочный коэффициент, учитывающий уровень благоустроенности жилья (К благ.) принимается в соответствии с данными Таблицы 4.

Таблица 3

—	Инженерно-технические устройства	!	Поправка к К благ.	!
!		!		!
	1	!	2	
!				
	- водопровод			4 , 8
	- горячее водоснабжение			2
	- канализация			2 , 6
	- газ или электроплита			1 , 2
	- электроснабжение			5

— $K \text{ благ.} = 1 - E * Y / 100$ [5], где
 Y - отсутствующие инженерные устройства.
 (Примечание РЦПИ: *E - сумма)

При отсутствии каких-либо инженерно-технических устройств стоимость объекта снижается.

Для квартир со всеми инженерно-техническими устройствами
 К благ.= 1

Поправочный коэффициент, учитывающий тип объемно-планировочного решения здания включает в себя несколько параметров:

$K \text{ план.} = K \text{ прох.} \times K \text{ балк.} \times K \text{ лод.} \times K \text{ с/у} \times K \text{ кух.}$ [6], где

K прох. - если комнаты смежные, то K прох. = 1, если комнаты отдельные - K прох. = 1,1;

К балк. - если есть балкон К балк. = 1,02; два балкона К балк. = 1,04;
 нет балкона К балк. = 1; три балкона и более К балк. = 1,06;
 К лод.- если есть лоджия К лод.= 1,03; две лоджии К лод. = 1,06;
 нет лоджии К лод. = 1; три лоджии и более К лод. = 1,07;
 балкон и лоджия = 1,05;
 К с/у - если совмещенный сан. узел К с/у = 0,95;
 раздельный сан. узел К с/у = 1;
 два сан. узла К с/у = 1,1;
 нет сан. узла К с/у = 0,5;
 нет ванны К с/у = 0,75;
 один сан. узел на несколько квартир = 0,85.
 К кух.- если кухня меньше 8 метров К кух. = 0,95;
 кухня больше 8 метров К кух. = 1;
 отсутствие кухни К кух. = 0,8;
 кухня больше 15 метров = 1,1;
 одна кухня на несколько квартир = 0,85.

Поправочный коэффициент, учитывающий на каком этаже располагается жилое помещение, К этаж. принимается в соответствии с данными Таблицы 6.

Таблица 4

Э т а ж	К э т а ж .
1	2
п е р в ы й	0 , 9 5
п р о м е ж у т о ч н ы й	1 , 0 0
п о с л е д н и й	0 , 9

Примечание: В жилых многоэтажных домах (6 этажей и более) К этаж. этажа, предшествующего последнему, принимается равным 0,9. Для многоквартирных домов высотой не более 3-х этажей для любого этажа коэффициент этажности принимать равным 1.

Коэффициент функционального износа для жилых домов
 Рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{функ.}} = K_{\text{удал.}} \times K_{\text{отопл.}} \times K_{\text{благ.}} \times K_{\text{ст.}} \times K_{\text{пл.уч.}} \times K_{\text{ар. оф.}} \times K_{\text{мат. ст.}}$$
 [7], где

К удал. - коэффициент, учитывающий удаленность оцениваемого жилья от объектов социально-бытового, медицинского и культурного обслуживания (магазины, детские сады, поликлиники и т.д.)

Поправочный коэффициент - 0,95

Поправочные	коэффициенты:	
Наличие центрального отопления		1.0
Местное водяное отопление на газе и мазуте		0.98
Местное водяное отопление на твердом топливе		0.95
Наличие печного отопления		0.9
Отсутствие холодного водоснабжения		0.97
Отсутствие горячего водоснабжения		0.98
Отсутствие канализации		0.97

К ст. - коэффициент, учитывающий наличие санузла и состояние сантехнического оборудования.

	Поправочные	коэффициенты:
	Импортное сантехническое оборудование	- 1,02
	Отечественное сантехническое оборудование	- 1,0
	Неудовлетворительное состояние сантехнического оборудования	- 0,9
	Отсутствие сантехнического оборудования	- 0,5

К площ. уч. - коэффициент, учитывающий площадь используемого земельного участка.

Поправочные коэффициенты:

	Менее	400	кв. м.	-	0,9
От	400	до	600	кв. м.	- 0,95
	600		кв. м.	-	1,0
От	600	до	1000	кв. м.	- 1,02
От	1000	до	1500	кв. м.	- 1,05
От	1500	до	2000	кв. м.	- 1,1

Более 2000 кв. м. - 1,15

К ар. оф. - коэффициент, учитывающий архитектурное оформление фасада.

	Поправочные	коэффициенты:
	Простое	- 1
	Улучшенное	- 1,05

Высококачественное - 1,1

К мат. стен. - коэффициент, учитывающий материал стен:

Поправочные коэффициенты:

Т а б л и ц а 5

Материал стен

! Коэффициент

1	2
из кирпича	1 . 1
Сборный из керамзитобетонных блоков	1.0
Сборный из к/б блоков, облицованный кирпичом	1.05
ж / б панели	1 . 0
из ж/б панелей, облицованный кирпичом	1.05
Саманно-глинобитный	0.5
Саманные, облицованные снаружи в 0,5 кирпича	0.6
Монолитные шлакобетонные	0.7
из ж/б блоков	1 . 0
Сборно-щитовые	0.6
Сборно-щитовые, облицованные 1/2 кирпича	0.75
Деревянные рубленые	0,85
Шпальные	0 , 7 5
Шпальные, облицованные кирпичом	0,95

0.6

К отопл. - коэффициент, учитывающий вид отопления

Поправочные коэффициенты:

Наличие центрального отопления	1.0
Местное водяное отопление на газе и мазуте	0.98
Местное водяное отопление на твердом топливе	0.95
Наличие печного отопления	0.9

Поправочный коэффициент, учитывающий уровень благоустроенности жилья (К благ.) принимается в соответствии с данными Таблицы 3.

К ст. - коэффициент, учитывающий наличие санузла и состояние сантехнического оборудования

Поправочные коэффициенты:

Импортное сантехническое оборудование	- 1,02
Отечественное сантехническое оборудование	- 1,01

Септик - 0,98

К площ. уч. - коэффициент, учитывающий площадь используемого земельного участка

Поправочные коэффициенты:

До 400 кв. м.	- 0,9
От 400 до 800 кв. м.	- 0,95
От 800 до 1000 кв. м.	- 0,98
1000 кв. м.	- 1,0

От 1000 до 1500 кв. м. - 1,05

От 1500 до 2000 кв. м. - 1,1

Более 2000 кв. м. - 1,15 <*>

Сноска. Пункт 36 - с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 99 V001158_ .

37. Коэффициент зонирования (К зон.) - рассчитывается Центрами по недвижимости самостоятельно по престижности районов в зависимости от анализа сделок по жилищам.

ПРИМЕР РАСЧЕТА СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

Адрес: г. Астана, ул. Пушкина; Коэффициент зонирования - 1,3;
Группа капитальности 2; Год ввода в эксплуатацию - 1988 г.;
Срок службы 125 лет; Общая площадь - 62,4 кв. м;
Высота помещения - 2,6 м; Благоустройство полное;
Комнаты раздельные; Лоджия;
Сан. узел раздельный; Кухня больше 8 метров;
Этаж третий; Сб. = 14 000 т.

$S = Сб. \times S \times K \text{ физ.} \times K \text{ функ.} \times K \text{ зон.}$

Сб. - базовая стоимость 1 кв. метра = 14 000 т.;

S - полезная площадь квартиры = 62.4 м²;

K физ. - коэффициент физического износа определяется по формуле:

$K \text{ физ.} = 1 - \text{Физический износ}$

$\text{Физический износ} = (T \text{ баз.} - T \text{ ввода.}) \times \text{Нам}/100$

T баз. - год начисления налога - 1999 г.;

T ввода - год ввода объекта в эксплуатацию - 1988 г.;

Нам - норма амортизации (таблица 1).

$\text{Физический износ} = (1999 - 1988) \times 0.8 / 100 = 0.088$

$K \text{ физ.} = 1 - 0.088 = 0.912$

$K \text{ функ.} = K \text{ выс.} \times K \text{ благ.} \times K \text{ план.} \times K \text{ этаж.} \times K \text{ мат.ст.} = 1.01 \times 1 \times 1.133 \times 1 \times 1,1 = 1,26$

K выс. - коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости в зависимости от высоты помещения (таблица 2) = 1.01;

K благ. - коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости в зависимости от уровня благоустроенности помещения и обеспеченности его инженерно-техническими устройствами = 1;

K план. - коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости в зависимости от планировочного решения жилого помещения:

$K \text{ план.} = K \text{ прох.} \times K \text{ балк.} \times K \text{ лод.} \times K \text{ с/у} \times K \text{ кух.} = 1.1 \times 1 \times 1 \times 1.03 \times 1 \times 1 = 1.133$

К прох. - комнаты отдельные = 1,1;
К балк. - нет балкона = 1;
К лод. - есть лоджия К лод. = 1,03;
К с/у - отдельный сан. узел = 1;
К кух. - кухня больше 8 метров = 1;

К этаж. - коэффициент, учитывающий изменения рыночной стоимости в зависимости от этажа занимаемой квартиры (таблица 4) = 1;

К мат.ст. - коэффициент, учитывающий материал стен (см. поправочные коэффициенты в таблице 5). Для кирпичных стен = 1,1:

$$К \text{ функ.} = 1,01 \times 1 \times 1,133 \times 1 \times 1,1 = 1,26$$

К зон. - коэффициент зонирования рассчитывается Центрами по недвижимости самостоятельно по престижности районов в зависимости от анализа сделок по жилищам и в данном примере равен 1,3;

$$С = Сб. \times S \times К \text{ физ.} \times К \text{ функ.} \times К \text{ зон.} = 14\,000 \times 62,4 \times 0,912 \times 1,26 \times 1,3 = 1\,305\,033 \text{ тенге (9\,300 \$)} \langle * \rangle$$

Сноска. Пункт 37 - с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 99 V001158_ .

5. Определение налогооблагаемой стоимости гаражей и дачных домиков

38. Налогооблагаемая стоимость гаража или дачного домика рассчитывается по формуле:

$$С = С \text{ б.} \times S \times К \text{ физ.} \times К \text{ функ.} \times К \text{ зон.} \quad [8]$$

С - налогооблагаемая стоимость гаража или дачного домика в тенге;

S - расчетная наружная площадь оцениваемого гаража в кв. м. или общая площадь оцениваемого дачного домика в кв. м.;

С б. - базовая стоимость 1 кв. м. гаража или дачи в тенге;

К функ. - коэффициент функционального износа;

К зон. - коэффициент зонирования;

К физ. - коэффициент физического износа. $\langle * \rangle$

Сноска. Пункт 38 - с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 99 V 0 0 1 1 5 8 _ .

39. Базовая стоимость (С б.) квадратного метра гаража или дачи рассчитывается исходя из рыночной стоимости недвижимого имущества по данным за последний квартал года, предшествующего налоговому.

40. Расчетная площадь (S) гаража - расчетная наружная площадь гаража в кв. м., дачного домика - общая площадь домика в кв. м.

1) Коэффициент физического износа - определяется по аналогии, как для

Сноска. Пункт 40 - с дополнениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 99 V001158_ .

41. Коэффициент функционального износа вносит поправку на изменение стоимости недвижимости в результате сложившегося в настоящее время мнения о качестве недвижимости, отвечающего требованиям на момент оценки: для гаражей - материал стен, наличие емкости или смотровой ямы и месторасположения. При расчете К функ. для дачных домиков учитывается только материал стен.

Рассчитывается по формуле:

$$K \text{ функ.} = K \text{ мат. стен.} \times K \text{ ем.} \quad [9]$$

K мат. стен. - коэффициент, учитывающий материал стен, см. таблицу 5.

K ем. - коэффициент, учитывающий наличие емкости или смотровой ямы в гараже:

Поправочные коэффициенты:

С емкостью или смотровой ямой - 1,1

Без емкости без смотровой ямы - 1,0 <*>

Сноска. Пункт 41 - с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 99 V 0 0 1 1 5 8 _ .

42. Коэффициент зонирования (К зон.) - рассчитывается Центрами по недвижимости самостоятельно в зависимости от анализа сделок по гаражам, дачным домикам и их местоположения. <*>

Сноска. Пункт 42 - с изменениями, внесенными приказом Председателя Комитета регистрационной службы МЮ РК от 19 мая 2000 года N 99 V001158_ .

Приложение

Журнал по обзору рынка _____

Дата сбора!	Адрес !	Краткая техническая !	Стоимость !	Стоимость !
информации!	объекта!	характеристика объек-	объекта !	квадратного!
!	!	та (полезная площадь,!)	недвижимости!	метра !
!	!	этажность, материал !	!	!
!	!	стен, год постройки, !	!	!
!	!	престижность) !	!	!
!	!	!	!	!

Продолжение таблицы:

Курс доллара, в !Примечание:!
пересчете на на- ! источник !
циональную валюту, !полученной !
на момент сбора !информации !
и н ф о р м а ц и и ! !
_____! _____!

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