

О внесении изменений и дополнений в "Правила по определению стоимости недвижимого имущества физических лиц (квартир, частных домов, дачных домиков и гаражей) для целей налогообложения Республиканскими государственными предприятиями "Центрами по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан"

Утративший силу

Приказ Председателя Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан от 19 мая 2000 года N 99 Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 15.06.2000 г. за N 1158. Утратил силу приказом Председателя Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан от 15 июня 2009 года N 105

Сноска. Утратил силу приказом Председателя Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции РК от 15.06.2009 N 105.

С целью совершенствования расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества физических лиц, не используемого в предпринимательской деятельности, для дальнейшего исчисления налога приказываю:

В "Правила по определению стоимости недвижимого имущества физических лиц (квартир, частных домов, дачных домиков и гаражей) для целей налогообложения Республиканскими государственными предприятиями "Центрами по недвижимости Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан", утвержденные Приказом Председателя Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан от 15 сентября 1999 года N 198/1 V990927_ , внести следующие изменения и дополнения:

- 1) в пункте 10 слово "данной" заменить словом "аналогичной";
- 2) в пункте 32 :
после слов "на полезную" дополнить словом "(общую)";
в строке "S - полезная площадь жилища в кв.м.;" после слова "полезная" дополнить словом "(общая)";
- 3) в пункте 34 перед словами "жилого дома" дополнить словами "общая площадь " ;
- 4) пункт 35 :
после таблицы 1 дополнить примечанием в следующей редакции: "

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_"; таблицу 2 исключить и дополнить пункт частью следующего содержания: "Коэффициент физического износа (К 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; 5) пункт 3б: в формуле [4] $K_{\text{функц.}} = K_{\text{выс.}} \times K_{\text{благ.}} \times K_{\text{план.}} \times K_{\text{этаж.}} \times K_{\text{комн.}}$ исключить $K_{\text{комн.}}$ и дополнить $K_{\text{мат. ст.}}$; определение $K_{\text{комн.}}$ - исключить; таблицы 3 и 4 считать соответственно таблицами 2 и 3; в таблице 2 выражение "до 2,0" заменить на выражение "от 2,0 до 2,4"; пункт дополнить определением: " $K_{\text{мат.ст.}}$ - коэффициент, учитывающий материал стен (см. поправочные коэффициенты в таблице 5); таблицу 3 изложить в следующей редакции: Таблица 3 _____

Инженерно-технические устройства ! Поправка к $K_{\text{благ.}}$! _____

_____ ! _____ ! _____
 1 _____ ! _____ 2 _____ ! - водопровод 4,8 -
 горячее водоснабжение 2 - канализация 2,6 - газ или электроплита 1,2 -
 электроснабжение 5 _____

_____ слова "три балкона", "три лоджии" дополнить словами "и более"; $K_{\text{с/у}}$ дополнить следующим выражением: "один сан. узел на несколько квартир = 0,85"; $K_{\text{кух.}}$ дополнить следующим выражением: "одна кухня на несколько квартир = 0,85";

выражение "Поправочный коэффициент, учитывающий количество комнат ($K_{\text{комн.}}$), принимается в соответствии с данными Таблицы 5." и таблицу 5 - **исключить**;

таблицу 6 считать таблицей 4, во втором столбце таблицы цифру "0,85" **заменить** на "0,95";

примечание дополнить следующими словами: "Для многоквартирных домов высотой не более 3-х этажей для любого этажа коэффициент этажности принимать равным 1."; формулу [7] изложить в следующей редакции: $K_{\text{функц.}} = K_{\text{удал.}} \times K_{\text{отопл.}} \times K_{\text{благ.}} \times K_{\text{ст.}} \times K_{\text{пл.уч.}} \times K_{\text{ар. оф.}} \times K_{\text{мат. ст.}}$ [7];

определение К инж.об., К дв., К план.д. и поправочные коэффициенты - исключить; далее пункт 36 дополнить и изложить в следующей редакции: "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". Поправочные коэффициенты, учитывающие материал стен, изложить в табличной форме. Таблице присвоить номер 5: Поправочные коэффициенты: Таблица 5

| Материал стен ! | Коэффициент |
|-----------------|---|
| _____! | _____! |
| _____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 0,75 |
| _____ | Шпальные, облицованные кирпичом 0,95 |

_____ б) в пункте 37 слова "Значение данного коэффициента для жилья колеблется от 0,5 до 2." - исключить; 7) пример расчета стоимости квартиры изложить в новой редакции: "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 отдельные; Лоджия; Сан. узел отдельный; Кухня больше 8 метров; Этаж третий; Сб. = 14 000 т. С = Сб. х S х К физ. х К функ. х К зон. [8] Сб. - базовая стоимость 1 кв. метра = 14 000 т.; S - полезная площадь квартиры = 62.4 м²; К физ. - коэффициент физического износа определяется по формуле: К физ. = 1 - Физический износ Физический износ = (Т баз. - Т ввода.) х Нам/100 Т баз. - год начисления налога - 1999 г.; Т ввода - год ввода объекта в эксплуатацию - 1988 г.; Нам - норма амортизации (таблица 1). Физический износ = (1999 - 1988)

$0.8 / 100 = 0.088$ К физ. = $1 - 0.088 = 0.912$ К функц. = К выс. x К благ. x К план. x К этаж. x К мат.ст. = $1.01 \times 1 \times 1.133 \times 1 \times 1,1 = 1,26$

К выс. - коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости в зависимости от высоты помещения (таблица 2) = 1.01; К благ. - коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости в зависимости от уровня благоустроенности помещения и обеспеченности его инженерно-техническими устройствами = 1; К план. - коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости в зависимости от планировочного решения жилого помещения: К план. = К прох. x К балк. x К лод. x К с/у x К кух. = $1.1 \times 1 \times 1.03 \times 1 \times 1 = 1.133$ 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 функц. = $1,01 \times 1 \times 1,133 \times 1 \times 1,1 = 1,26$ 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. x S x К физ. x К функц. x К зон. = $14\ 000 \times 62,4 \times 0,912 \times 1,26 \times 1,3 = 1\ 305\ 033$ тенге (9 300 \$)";

8) включить пример расчета стоимости индивидуального коттеджа и пример расчета стоимости частного жилого дома; 9) пункт 38: в формулу [8] добавить коэффициент К физ. и его определение: "С = С б. x S x К физ. x К функц. x К зон. К физ. - коэффициент физического износа";

10) пункт 40 дополнить подпунктом 1) следующего содержания: "1) Коэффициент физического износа - определяется по аналогии, как для жилых домов ; " ;

1 1) п у н к т 4 1 :

после слов "наличие емкости" дополнить словами "или смотровой ямы"; в определении К мат. стен. после слов "учитывающий материал стен" дополнить словами "см. таблицу 5", поправочные коэффициенты - исключить; в определении К ем. после слов "учитывающий наличие емкости" дополнить словами "или смотровой ямы"; поправочные коэффициенты: после слов "С емкостью" дополнить словами "или смотровой ямой", после слов "Без емкости" дополнить словами "без смотровой ямы"; 12) пункт 42: слова "Значение данного коэффициента для гаражей и дачных домиков колеблется от 0,3 до 0,9" - исключить. Председатель (Специалисты: Складорова И.В., Умбетова А.М.)

