

Об утверждении Методики расчета коэффициента зонирования

Приказ Заместителя Премьер-Министра – Министра искусственного интеллекта и цифрового развития Республики Казахстан от 17 октября 2025 года № 517/НК.
Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 октября 2025 года № 37162

Примечание ИЗПИ!

Вводится в действие с 01.01.2026

В соответствии с пунктом 6 статьи 600 Налогового кодекса Республики Казахстан ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета коэффициента зонирования.
2. Признать утратившим силу приказ Министра информации и коммуникаций Республики Казахстан от 12 ноября 2018 года № 475 "Об утверждении Методики расчета коэффициента зонирования" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 17847).
3. Комитету государственных услуг Министерства искусственного интеллекта и цифрового развития Республики Казахстан в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:
 - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
 - 2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства искусственного интеллекта и цифрового развития Республики Казахстан после его официального опубликования.
 - 3) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа представление в Юридический департамент Министерства искусственного интеллекта и цифрового развития Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1) и 2) настоящего пункта.
4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра искусственного интеллекта и цифрового развития Республики Казахстан.
5. Настоящий приказ вводится в действие с 1 января 2026 года и подлежит официальному опубликованию.

*Заместитель Премьер-Министра
– Министр искусственного интеллекта
и цифрового развития
Республики Казахстан*

Ж. Мадиев

Утверждена приказом
Заместитель Премьер-Министра

Методика расчета коэффициента зонирования

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета коэффициента зонирования (далее – Методика) разработана в соответствии с пунктом 6 статьи 600 Налогового кодекса Республики Казахстан (далее – Налоговый кодекс).

2. Настоящая Методика регламентирует расчет коэффициента зонирования, применяемого при расчете стоимости объектов недвижимости физических лиц для целей налогообложения, согласно статье 600 Налогового кодекса.

Глава 2. Алгоритм расчета коэффициента зонирования

3. Расчет коэффициента зонирования предусматривает выполнение ряда последовательных взаимосвязанных действий.

Коэффициент зонирования рассчитывается с учетом месторасположения объекта по оценочным зонам, определенным в соответствии со статьей 8 Земельного кодекса Республики Казахстан, в пределах которых все объекты имеют свой идентификационный (кадастровый) номер.

В случае, если границы оценочных зон проходят не по улицам, то границы рассчитываемой зоны определяется строго по нумерации домов, с указанием их идентификационных (кадастровых) номеров или кодов Государственной базы данных "Адресный регистр".

4. Для каждой оценочной зоны устанавливаются факторы и подфакторы относительной ценности недвижимости согласно приложению, к настоящей Методике.

5. Для каждого фактора определяется соответствующее значение коэффициента в пределах диапазонов, указанных в приложении к настоящей Методике.

6. Итоговый коэффициент зонирования определяется по формуле:

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

$K_{\text{зон}}$ – коэффициент зонирования, применяемый при расчете стоимости объектов недвижимости физических лиц для целей налогообложения;

$K1, K2, K3, K4$ - группа коэффициентов повышающего воздействия, где:

$K1$ – коэффициент доступности к центру населенного пункта, определяется пешеходной доступностью к остановкам городского и пригородного пассажирского транспорта, а также к центрам города и района, включая места размещения услуг, создаваемых городским и районным общественным центром;

К2 – коэффициент обеспеченности центральным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность, определяется в соответствии с удельным весом на инженерное оборудование (по видам) территории города, района, поселка, села, а также с учетом обеспеченности общественным транспортом;

К3 – коэффициент наличия в границах зоны объектов обслуживания общегородского, районного значения, определяется исходя из удельного веса затрат на отдельные виды учреждений культурно-бытового обслуживания повседневного пользования в составе общих затрат на жилую застройку;

К4 – коэффициент наличия зон, имеющих особый правовой статус;

К5, К6 - группа коэффициентов понижающего воздействия, где:

К5 – коэффициент, учитывающий состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия (применяется с понижающим значением);

К6 – коэффициент, учитывающий инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям.

При этом максимальное значение коэффициента зонирования принимается равным 2,7, что соответствует суммарному максимальному значению (факторов и подфакторов относительной ценности недвижимости).

Приложение
к Методике расчета
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 центру.	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
	Наличие в границах оценочной зоны объектов обслуживания	

3	общегородского, районного значения:	0,10-0,15
3.1	Детских дошкольных учреждений	0,10
3.2	Общеобразовательных школ	0,15
3.3	Учреждений здравоохранения, культуры, искусства, спорта	0,10
3.4	Предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	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 метров), авиалинии (отдаленность от объекта оценки не более 1000 метров)	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,	0,10

сейсмичность, сели и прочие природные факторы.	
---	--

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