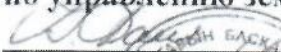


**Агентство Республики Казахстан по управлению  
земельными ресурсами**

**Государственный научно-производственный центр  
земельных ресурсов и землеустройства  
«ГосНПЦзем»**

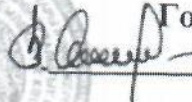
Согласовано:

**Заместитель Председателя  
Агентства Республики Казахстан  
по управлению земельными ресурсами**  
  
**К. Раймбеков**

25 августа 2008 г.



Утверждаю:

**Генеральный директор  
ГосНПЦзем**  
  
**Б. Сабанчиев**

25 августа 2008 г.



**Временные методические рекомендации  
по ценовому зонированию земель  
и зонированию земель для целей налогообложения  
в населенных пунктах  
(городах)**

г.Астана, 2008 год

Настоящие «Временные методические указания по ценовому зонированию земель и зонированию земель для целей налогообложения в населенных пунктах городов» (далее - указания) разработаны под руководством генерального директора РГП «ГосНПЦзем» Сабанчиева Б.К.

В подготовке принимали участие:

Акимов В.В. (к.э.н., профессор), Садуев Б.К, Уразаков Н.Р.

## Содержание

1.	Общие положения	4
2.	Методические положения разработки	4
3.	Порядок разработки схемы зонирования	5
4.	Подготовительные работы	5
5.	Выбор оценочных зон и земельно-кадастровых кварталов	6
6.	Методы зонирования	7
6.1	Зонирование по критерию местоположения	7
6.2	Зонирование по критерию рыночной стоимости	9
7.	Составление схемы зонирования	9
8.	Оформление, согласование и утверждение схемы зонирования	9
	Приложения :	
	Приложение А	11
	Приложение Б	16

## 1. Общие положения

1.1. Настоящие методические указания разработаны в целях реализации статей 8 и 11 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-ІІ ЗРК (далее - ЗК РК).

1.2. Целью зонирования с установлением границ ценовых зон (далее - зонирование) является определение границ ценовых зон с установлением поправочных коэффициентов к базовой ставке платы за земельные участки. При этом предельный (максимальный) размер повышающего или понижающего коэффициента не должен превышать двукратный размер (п. 1 ст.11 ЗК РК).

1.3. Результатом зонирования является схема ценовых зон с установленными поправочными коэффициентами к базовой ставке платы за земельные участки.

1.4. Поправочные коэффициенты рассчитываются на основе ценообразующих факторов и факторов целевого использования земельных участков.

1.5. Стоимость 1 м<sup>2</sup> земли в ценовой зоне определяется путем умножения базовой ставки на соответствующий поправочный коэффициент, установленный для данной зоны.

1.6. Целью зонирования для налогообложения является определение территориальных особенностей по условиям налогообложения в границах населенных пунктов, с выделением отдельных зон для дифференциации базовых налоговых ставок на землю через поправочные коэффициенты.

1.7. Согласно схем зонирования земель местные представительные органы имеют право понижать или повышать ставки земельного налога не более чем на 50 % от базовых ставок земельного налога, установленных налоговым кодексом, т.е. при размахе вариации значений поправочных коэффициентов от 0,5 до 1,5.

1.8. Для координации процесса составления схемы зонирования может создаваться рабочая комиссия под председательством Акима (или заместителя) соответствующего населенного пункта.

## 2. Методические положения разработки

2.1. Объектом зонирования является территория в границах Генерального плана развития или черты населенного пункта, которая может подразделяться на:

- жилой район;
- микрорайон;
- учетный квартал;
- оценочный участок

2.2. Жилой район и микрорайон – территориальные единицы селитебной территории, которые на 90–95 % являются носителями рыночной ценовой информации.



2.3. Земельно-кадастровой единицей является учетный квартал, который несет следующую информацию: общая площадь квартала, количество земельных участков с перечнем их собственников, границы и площади, местоположение (координаты), кадастровый номер и кадастровую стоимость земельных участков.

2.4. Оценочный участок - начальный носитель ценовой информации. Оценочные участки могут выделяться внутри учетных кварталов или совпадать с ними. Задача выделения оценочных участков – покрыть всю территорию ценовыми значениями в абсолютном или относительном виде:

- абсолютные значения – рыночные или кадастровые стоимости;
- относительные значения – поправочные коэффициенты, учитывающие комплекс рентообразующих факторов в 100% градации от лучших до худших значений.

2.5. На всей территории зонирования определяются оценочные участки при использовании относительных значений (коэффициентов). При зонировании по абсолютным показателям (стоимостям) территории, не имеющим рыночных значений, на них размещаются эталонные участки, где определяются стоимости расчетным путем через методы: затратный и доходный.

### **3. Порядок разработки схемы зонирования**

Зонирование проводится в следующем порядке:

- Подготовительные работы.
- Выбор оценочных земельно-кадастровых кварталов.
- Зонирование по критериям местоположения.
- Составление схемы ценовых зон .
- Оформление, согласование и утверждение схем зонирования.

### **4. Подготовительные работы**

Подготовительные работы включают сбор и анализ следующих материалов:

- генерального плана развития населенного пункта;
- данных земельного баланса по форме №22;
- планово-картографических материалов М 1:2000, 1:5000 (при необходимости могут быть использованы материалы других масштабов);
- перечень рентообразующих факторов и их коэффициентов для кадастровой оценки земельных участков (Прил.А, табл.1);
- результатов земельных аукционов (конкурсов) (Прил.Б,табл. 1);
- информационных данных риэлтерских компаний и средств массовой информации о площади и рыночной стоимости земельной недвижимости, а также стоимости аренды объектов: земельных участков, жилых и иных зданий и сооружений (Прил.Б, таблицы 2, 3, 4);
- эколого-геологического состояния земель города по материалам органов



охраны окружающей среды;  
- прочей информации, необходимой для применения в местных условиях.

## **5. Выбор оценочных зон и земельно-кадастровых кварталов**

5.1. Оценочный земельно-кадастровый квартал (ОЗКК) (далее -квартал) – это типичная часть селитебной территории, являющаяся объектом исследования и оценки земельных участков различного целевого назначения.

5.2. Границами оценочных зон принимаются: утвержденные границы земельно-кадастровых кварталов, а также естественные границы - ярко выраженные элементы рельефа (реки, ручьи, овраги, балки и т.д.); границы земель, занятые крупными инженерными сооружениями (железные дороги, магистральные автодороги и т.д.); границы промышленных предприятий и сельхозугодий, а также лесных насаждений и водоемов (пруды, озера).

При значительных площадях городских земель (г.Алматы, Астана) или их разделении естественными или искусственными преградами (гг. Караганда, Атырау и др.) территория может быть предварительно разделена на оценочные зоны с выделением общественного центра тяготения.

5.3. В границах оценочных зон проводится выборка оценочных земельно-кадастровых кварталов. Оценочный земельно-кадастровый квартал (ОЗКК) – это типичная часть селитебной территории, являющаяся объектом изучения и оценки земельных участков различного целевого назначения для последующего использования этих значений при зонировании.

5.4. Выбор ОЗКК (далее - квартал) проводится в границах оценочных зон или всего города с учетом следующих требований:

- выбранные кварталы должны быть носителями всех основных признаков существующей застройки;
- характеристики кварталов по градостроительной ценности должны соответствовать стоимостному значению земельного участка, чтобы избежать необъективной их оценки;
- площади и количество выбранных кварталов должны обеспечивать достаточную математическую достоверность результатов.

5.5. По результатам вышеуказанных работ составляется схема выборки оценочных земельно-кадастровых кварталов.

5.6. В населенных пунктах, при количестве кадастровых кварталов менее 50 единиц, проводится сплошная оценка земельных участков в границах кварталов и выборка оценочных зон не требуется.



5.7. На земельно-кадастровую карту наносятся ценовые значения 1 кв.м. земельных участков и недвижимости (застройки) по каждому земельно-кадастровому кварталу. Кварталы, имеющие близкие ценовые значения, объединяются в соответствующие оценочные зоны.

5.8. Осуществляется экспертная генерализация учетных кварталов с выделением соответствующих оценочных зон, при этом следует иметь ввиду, что в населенных пунктах, как правило, нельзя сформировать единые по территории зоны, поэтому карта зонирования выполняется «пятнами», когда одна оценочная зона может состоять из нескольких чересполосных участков.

## 6. Методы зонирования

### 6.1. Зонирование по критерию местоположения

В основу данного метода зонирования положено определение поправочных коэффициентов оценочных зон через ценность рентообразующих факторов (Прил.А табл.1).

Ценности рентообразующих факторов выражаются следующими относительными коэффициентами :

- доступности к общественным центрам;
- инженерного оборудования, благоустройства и транспортной доступности;
- культурно-бытового обслуживания;
- историческая, ландшафтная, эстетическая;
- состояния окружающей среды;
- инженерно-геологическая;
- рекреационная;

6.1.2. Приведенные к 1 (единице) значения факторов рассчитаны на: среднее расстояние доступности и полную обеспеченность инженерной инфраструктурой земельного участка; обеспеченность объектами социального и культурно-бытового обслуживания; нормальные геологические условия и отсутствие отрицательных экологических факторов, что соответствует базовой ставке по населенному пункту (городу).

6.1.3. При наличии природной или искусственной рекреации, престижности земельного участка, высокодоходных объектов рыночной инфраструктуры и элитных зданий применяется повышающий коэффициент 2.

6.1.4. Понижающие коэффициенты связаны с удаленностью объекта от общественных центров и центров обслуживания, отсутствием элементов инженерной инфраструктуры и экологическим состоянием окружающей среды.

### 6.1.5. Расчет поправочных коэффициентов

Поправочный коэффициент показывает градостроительную ценность земельного участка.

В границах оценочного квартала определяются массивы застройки, отвечающие следующим требованиям:

- одинаковые по этажности;
- имеют одинаковое целевое назначение;
- идентичны по градостроительной ценности;
- вне массивов застройки выделяют отдельные здания, не соответствующие им по целевому использованию или архитектуре (гостиницы, супермаркеты, административные здания и т.д.).

Поправочный коэффициент рассчитывается в границах оценочного квартала по каждому массиву и одиночным объектам (Прил.А, табл.2) по формуле:

$$K_{ц} = (K_1 + \dots + K_n) : n$$

где:

$K$  – Поправочный коэффициент  
 $K_{ц}$  – ценообразующий коэффициент, состоящий из следующих рентообразующих факторов:

$K_1$  – доступности

$K_2$  – инженерной инфраструктуры

$K_3$  – уровня социального и культурно-бытового обслуживания

$K_4$  – инженерно-геологического состояния

$K_5$  – ландшафтно-рекреационной ценности

$K_6$  – экологического состояния окружающей среды

6.1.6. Значения средних поправочных коэффициентов по оценочным кварталам наносятся на кадастровую карту населенного пункта.

6.1.7. Оценочные кварталы с одинаковыми или близкими по значению коэффициентами объединяются в отдельные зоны и вносятся в итоговую таблицу (Прил.2, табл. 4).

В одну зону могут быть включены несколько земельно-кадастровых кварталов, но вместе с тем допускается отнесение одного земельно-кадастрового квартала к разным зонам. При этом границы зон должны иметь четкое обозначение на местности (границы кадастровых кварталов, улицы, линейные сооружения, водоемы, искусственные или естественные преграды и т.д.).



## 6.2. Зонирование по критерию рыночной стоимости

**6.2.1. Метод сопоставления продаж** - модификация данного метода заключается в том, что он разделяется применительно к двум уровням земельного рынка: *первичного и вторичного*.

На *первичном* рынке сопоставление продаж ведется по данным земельных аукционов (за последние 2-3 года), а на *вторичном* рынке – по результатам совершенных сделок (данные риэлтерских контор) и по предлагаемым к продаже земельным участкам (данные СМИ) в следующей последовательности:

- Сбор, изучение и анализ данных (Прил.2 таблицы 1, 2 и 3) (местоположение, площади, рыночной стоимости земельных участков и арендной платы за недвижимость).

- На основе обобщения итоговых данных определяется средневзвешенная величина стоимости 1 м<sup>2</sup> земельных участков и арендной платы за недвижимость.

Средневзвешенная стоимость (Рзу) 1 м<sup>2</sup> земли определяется по формуле:

$$P_{зу} = \sum C_z / \sum S_{зу}, \quad (1)$$

где:

C<sub>з</sub> – рыночная стоимость земельного участка, тенге/кв.м.

S<sub>зу</sub> – площадь земельного участка.

Результаты всех расчетов заносятся в сводную таблицу (Прил.2, табл.3).

## 7. Составление схемы зонирования с установлением границ зон

7.1. Составляется итоговая схема зонирования с установлением границ зон. По каждой зоне отдельно определяются поправочные коэффициенты к базовой ставке платы за землю и для целей налогообложения.

7.2. В соответствии с п.1 ст.11 Земельного кодекса Республики Казахстан при зонировании территории населенных пунктов устанавливаются границы зон и поправочные коэффициенты к базовой ставке для определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков внутри зон.

На основании схемы ценовых зон составляется схема для целей налогообложения, по согласованию с органами налогового комитета.

## 8. Оформление, согласование и утверждение схемы зонирования

8.1. Итоговое дело («Отчет») по составлению схемы зонирования земель с установлением границ ценовых зон и поправочных коэффициентов к базовой

ставке платы за земельные участки в населенных пунктах содержит следующие материалы:

- а) расчетно - пояснительную записку;
- б) приложения с промежуточными расчетами;
- в) планово - картографическую документацию.

8.2. Поправочные коэффициенты и границы зон рассматриваются и согласовываются на заседании специальной рабочей комиссии и, в соответствии со ст. 11 ЗК РК, утверждаются в городах районного значения, поселках и сельских населенных пунктах решением районного представительного органа по предложению районного исполнительного органа, а в городах областного значения (городах Астане и Алматы) - областным (городов Астаны и Алматы) представительным органом по предложению областного (городов Астаны и Алматы) исполнительного органа.

8.3. Материалы зонирования изготавливаются в трех экземплярах и передаются: городскому (районному) комитету по управлению земельными ресурсами, городскому (поселковому) акимату и в архив проектной организации, вместе с подлинниками и вспомогательными материалами.



**Приложение А**

Таблица 1

## Перечень рентообразующих факторов и их коэффициентов

№№ п/п	Рентообразующие факторы	Коэффициенты
<b>1</b>	<b>Группа А*</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Местоположение - доступность центра города (общественным транспортом с учетом его ожидания):</b>	
1.1	до 10 минут	2,0-1,6
1.2	от 10 до 20 минут	1,5-1,1
1.3	за 20 минут	1,0
1.4	от 20 до 35 минут	0,9-0,7
1.5	свыше 35 минут	0,5
	<b>Группа Б</b>	
<b>**1</b>	<b>Пешеходная доступность до объектов социального и культурно-бытового обслуживания жилого массива - микрорайона (кадастрового квартала), в пределах радиуса обслуживания (до 500 м) –для ИЖС:</b>	
А	наличие всех объектов первой необходимости в пределах радиуса обслуживания	1,0
Б	отсутствие в пределах радиуса обслуживания:	
1,1	общеобразовательной школы	0,3
1,3	объектов здравоохранения	0,3
1,4	магазинов с товарами первой необходимости	0,4
<b>2</b>	<b>Объекты инженерной инфраструктуры (для ИЖС)</b>	
А	полный комплекс оказываемых услуг	1,0
Б	отсутствие:	
2,1	холодного водоснабжения	0,2
2,2	горячего водоснабжения	0,1
2,3	отопления	0,2
2,4	канализации	0,1
2,5	электроснабжения	0,1
2,6	газоснабжения	0,1
2,7	уличного освещения	0,1
2,9	остановки общественного транспорта в радиусе обслуживания	0,1
<b>3</b>	<b>Инженерно-геологические</b>	
А	обычные условия	1,0
Б	земельный участок характеризуется:	
3.1	заболоченными местами	0,2
3.2	близким стоянием грунтовых вод (менее 3 метров)	0,2
3.3	периодическим затоплением паводковыми водами	0,2
3.4	сложным рельефом: уклоны менее 5% или более 12%	0,2
3,5	просадочными грунтами	0,2



Продолжение таблицы 1		
4	Ландшафтно-рекреационная ценность (для ИЖС):	
4,1	обычные условия	
4,2	природная или искусственная рекреация	1,0
		1,2
5	Экологические условия	
5,1	загрязнение окружающей среды в пределах ПДК и удовлетворительная санитарная очистка	1,0
5,2	средние условия загрязнений (до 4 ПДК)	0,25
5,3	загрязнение выше средних показателей (свыше 4)	0,5
5,4	не удовлетворительная санитарная очистка	0,25

**Примечание:**

1.\* Максимальное значение транспортной доступности определены согласно п.6.2 СНиП РК 3.01.-01-2002 для городов с численностью населения 250 тыс чел.

2.\*\* СНиП РК 3.01-0.1-200 (п. 2,6, стр 55-56), максимальная площадь жилого массива составляет до 50 га с радиусом обслуживания до 500 метров.

3. Коэффициенты факторов 1, 2 и 3 группы Б рассчитываются в следующей последовательности:

- приведенные к 1 (единице) значения данных факторов рассчитаны на нормальные условия жизнеобеспеченности земельного участка и соответствуют базовой ставке по городу. При отсутствии какого-либо фактора его численное значение вычитается от 1 (единицы);

- остальные факторы определяются по таблице в соответствии с его конкретной характеристикой.

Таблица 2

## Ведомость пофакторного обследования уч-ка № \_\_\_\_

№.№ п/п	Рентообразующие факторы	Кэф. зем. уч-ка
1	2	3
	<b>Группа А*</b>	
<b>1</b>	<b>Местоположение - доступность центра города (общественным транспортом с учетом его ожидания):</b>	
1.1	до 10 минут	
1.2	от 10 до 20 минут	
1.3	за 20 минут	
1.4	от 20 до 35 минут	
1.5	свыше 35 минут	
	<b>Группа Б</b>	
<b>** 1</b>	<b>Пешеходная доступность до объектов социального и культурно-бытового обслуживания жилого массива - микрорайона (кадастрового квартала), в пределах радиуса обслуживания (до 500 м) –для ИЖС:</b>	
<b>А</b>	наличие всех объектов первой необходимости в пределах радиуса обслуживания	
<b>Б</b>	отсутствие в пределах радиуса обслуживания:	
1,1	общеобразовательной школы	
1,3	объектов здравоохранения	
1,4	магазинов с товарами первой необходимости	
<b>2</b>	<b>Объекты инженерной инфраструктуры (для ИЖС)</b>	
<b>А</b>	полный комплекс оказываемых услуг	
<b>Б</b>	отсутствие:	
2,1	холодного водоснабжения	
2,2	горячего водоснабжения	
2,3	отопления	
2,4	канализации	
2,5	электроснабжения	
2,6	газоснабжения	
2,7	уличного освещения	
2,9	остановки общественного транспорта в радиусе обслуживания	
<b>Продолжение таблицы 2</b>		
<b>4</b>	<b>Ландшафтно-рекреационная ценность (для ИЖС):</b>	



4,1	обычные условия	
4,2	природная или искусственная рекреация	
5	<b>Экологические условия</b>	
5,1	загрязнение окружающей среды в пределах ПДК и удовлетворительная санитарная очистка	
5,2	средние условия загрязнений (до 4 ПДК)	
5,3	загрязнение выше средних показателей (свыше 4)	
5,4	не удовлетворительная санитарная очистка	

Итоговый коэффициент по объекту (участку, кварталу или зоне) = \_\_\_\_\_

**Приложение Б**



Таблица 1

**Стоимость 1 кв.м. земли по результатам земельных аукционов (торгов, конкурсов)**

№	Местонахождение зем.участка	Целевое назначение зем.участка	Площадь земельного участка, $S_{з\ y}$ , га	Цена продажи $C_з$ , тенге	Ст-сть 1 кв.м. земельного участка, $P_{з\ y}$ , тенге
1	2	3	4	5	6
1					
2					
...					
n					
В среднем по лоту					

Примечание: данная таблица заполняется по каждому аукциону (конкурсу) отдельно.

Таблица 2

**Стоимость 1 квадратного метра земли по данным средств массовой информации (СМИ) и риэлтерских компаний (квартал №\_\_)**

№ № п./п	Местонахождение земельного участка	Целевое назначение земельного участка	Площадь земельного участка, $S_{з\ y}$ , м <sup>2</sup>	Стоимость земельного участка, $C_з$ , тенге	Ст-сть 1 кв.м. земельного участка, $P_{з\ y}$ , тенге
1	2	3	3	4	5
		?			
		ИПС			
		ИПИС			
		Земельные участки			
Итого:			$\Sigma$	$\Sigma$	
В среднем по кварталу			-	-	

Примечание: данная таблица заполняется для земельных участков отдельно под жилую застройку и отдельно под иные цели

Прим. с В-В.

Таблица 3

**Информационные данные о среднерыночной стоимости  
аренды квартир по материалам средств массовой информации (СМИ) и  
риэлтерских компаний**

(квартал № \_\_)

№	Виды квартир	Арендуемая площадь в среднем, м <sup>2</sup>	Среднерыночная стоимость аренды в месяц, тенге
1	2	3	4
1	1-комнатные		
2	2-х комнатные		
3	3-х комнатные		
4	4-х комнатные		
	Всего		

*Примечание: по данной форме отдельно заполняется информация для коммерческих целей  
и жилья*

Таблица 4

**Сводная таблица зонирования  
территории населенного пункта**

№ зон	Средний поправочный коэф-т	Рекомендуемые значения поправочных к-тов	№ кадастровых кварталов, вошедших в зону
1		2,0 (1,5)	
2			
:			
:			
n		0.5	