

Тема: Оценка недвижимости в целях налогообложения

Выполнила: Дәріш С.А.

Научный руководитель

магистр наук, ст. преподаватель: Кредина А.А.

Цель и задачи исследования.

Основная цель данной дипломной работы: выявить рыночную и налоговую стоимость жилого дома с земельным участком.

Задачи дипломной работы:

- проанализировать теоретические основы налогообложения, его структуру и особенности;
- дать современное обоснование места и роли налогообложения в формировании современных рыночных отношений;
- изучение зарубежного опыта регулирования налогообложения в современных условиях;
- проанализировать, и обозначить сильные и слабые стороны регулирования налогообложения в Казахстане.
- произвести расчёт рыночной и налоговой стоимости недвижимости.

Предмет и объект оценки

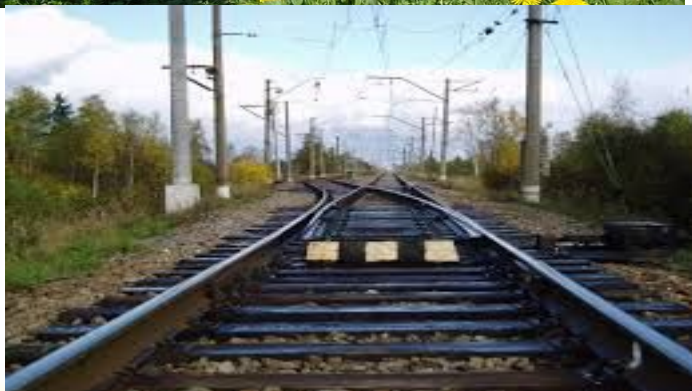
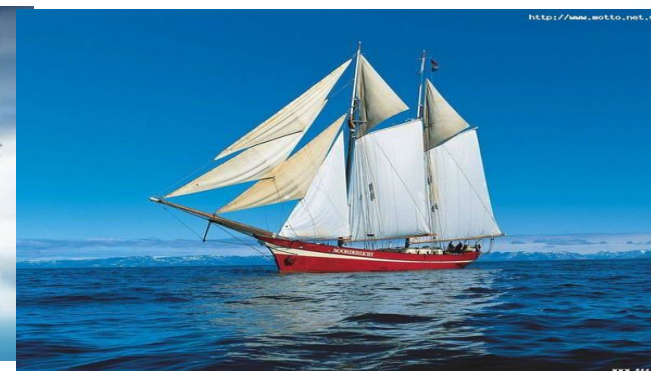
- ✓ Предметом исследования является налогообложение и его связь с оценочной деятельностью.
- ✓ Объектом исследования является – оценка жилого дома с земельным участком.

НАУЧНАЯ НОВИЗНА

Научная новизна исследования состоит в следующих аспектах:

- ✓ уточнена теоретическая сущность налогообложения, обозначена взаимосвязь и взаимодействие его элементов;
- ✓ исследованы современные формы налогообложения;
- ✓ обозначены перспективные направления дальнейшего развития налогообложения.

Виды недвижимости:



С тоимость недвиж имости

С тоимость в обмене:

- Рыночная
- Ликвидационная
- Залоговая
- Страховая
- Арендная
- Утилизационная

С тоимость в пользовании:

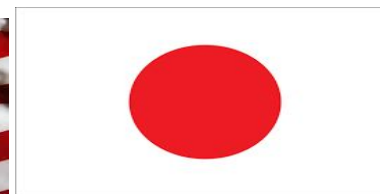
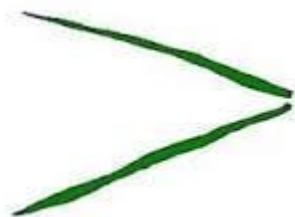
- Инвестиционная
- Балансовая
- Налоговая

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД РК

= 272, 5 млн га



= 17,03 гектара
на человека



Структура земельного фонда РК по категориям



Подходы к оценке недвижимости

Затратный подход:

-исходит из принципа замещения
-наиболее уместен при оценке объектов, недавно сданных в эксплуатацию

-основные источники:

УПСС РК, КО-инвест

-ВИДЫ ИЗНОСА:

физический, функциональный, экономический

Сравнительный подход:

-исходит из ряда принципов оценки, включая принцип замещения-наиболее уместен при -наличии информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости

основные источники:

риэлтерские конторы, государственные источники, собственные базы данных, публикации

Доходный подход:

-исходит из принципа ожидания
наиболее уместен при -желании инвестора получить доход с недвижимости

основные источники:

риэлтерские конторы, государственные источники, собственные базы данных, публикации

Налогообложение в РК



объект налога – доход или имущество

- **субъект налога** - это налогоплательщик, то есть
- Налоговое законодательство Республики Казахстан основывается на **принципах**:
 - 1. Обязательности уплаты налогов и других обязательных платежей в бюджет.
 - 2. Определенности.
 - 3. Справедливости налогообложения.
 - 4. Единства налоговой системы.
 - 5. Гласности налогового законодательства физическое или юридическое лицо

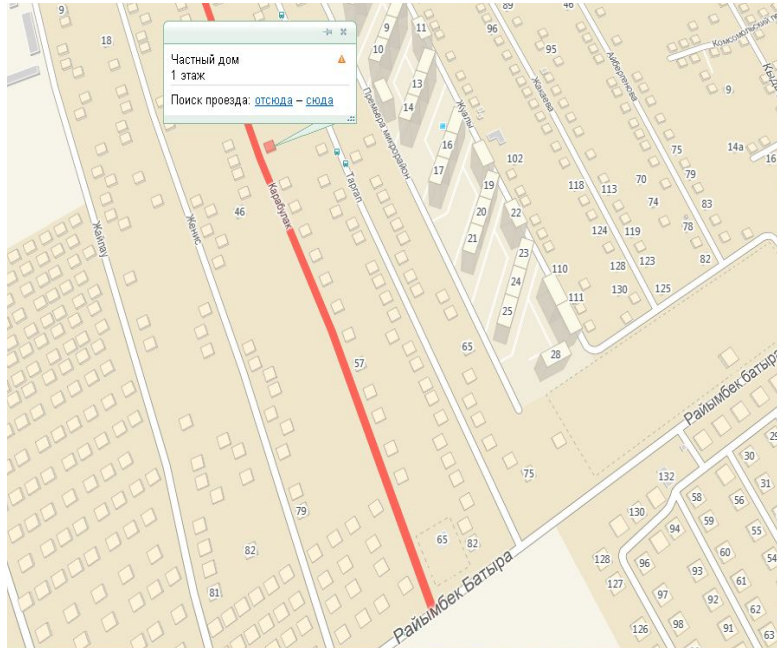
Налогообложение в РК



- Налоги выполняют следующие важнейшие функции:
- - фискальная (обеспечение доходов бюджетов)
- - регулировочная (создание общего налогового режима)
- - контрольная (координация и финансовый контроль деятельности с использованием государственными органами налоговых методов)
- - правовая (формирование системы норм налогового законодательства и его кодификация)
- - стимулирующая (регулирование через систему налоговых льгот санкций производственной и социальной активности).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Объектом оценки является



- ✓ земельный участок, площадью 0,1000 га
- ✓ жилой дом, общей площадью 458,2 кв.м.

Местоположение объекта
оценки

г. Алматы, Наурызбайский р-н,
мкр. Шугыла, ул. Карабулак, д. 41.

Расчет стоимости сравнительным подходом

Характеристика	Сопоставимые объекты			
	объект №1	объект №2	объект №3	объект №4
Источник информации	http://krisha.kz/a/show/962209	http://krisha.kz/a/show/18918697	http://krisha.kz/a/show/19309863	http://krisha.kz/a/show/19717465
Дата обращения к ссылке	24.02.2016 г.	24.02.2016 г.	24.02.2016 г.	24.02.2016 г.
Телефон	Хозяин, тел.: +7 (701) 7227113, +7 (777) 0780930	Хозяин, тел.: +7 (777) 0955500	Контактные тел.: +7 (701) 7132144, +7 (727) 3547654	Хозяин, тел.: +7 (771) 4488404
Местоположение	г. Алматы, Найрызбайский р-н, мкр. Шугыла	г. Алматы, Найрызбайский р-н, мкр. Шугыла	г. Алматы, Найрызбайский р-н, мкр. Шугыла	г. Алматы, Найрызбайский р-н, мкр. Шугыла
Общая информация	<p>7-комнатный дом, мкр Шугыла за 100 000 000 тг Алматы, Наурызбайский р-н</p> <p>Количество уровней 3</p> <p>Площадь 400 (180) м2, кухня — 22 м2 Высота потолков 3 м Санузел 2 с/у и более Состояние евроремонт</p> <p>Безопасность видеодомофон Крыша металлочерепица</p> <p>Участок 10 сот.</p> <p>Ограждение сплитерный блок</p> <p>Канализация центральная Вода центральное водоснабжение</p> <p>Электричество есть</p> <p>Отопление на газе Газ магистральный.</p> <p>Телефон есть.</p> <p>Интернет ADSL</p> <p>пластиковые окна, сад, 3 фазы</p>	<p>7-комнатный дом, мкр Шугыла, Енбек 10 за 90 835 000 тг Алматы, Наурызбайский р-н</p> <p>Количество уровней 2</p> <p>Дом монолитный</p> <p>Площадь 410 (310) м2, кухня — 46 м2 Высота потолков 3.10 м Санузел 2 с/у и более</p> <p>Состояние евроремонт</p> <p>Безопасность видеонаблюдение, круглосуточная охрана</p> <p>Крыша ондулин</p> <p>Участок 10 сот.</p> <p>Ограждение сплиттерный блок</p> <p>Канализация центральная Вода центральное водоснабжение</p> <p>Электричество есть</p> <p>Отопление на газе. Газ автономный. Телефон есть</p> <p>пластиковые окна, навес, баня, гараж, сад, хоз. постройки, 3 фазы.</p>	<p>6-комнатный дом, мкр Шугыла, Елибаева — Енбек за 90 112 500 тг Алматы, Наурызбайский р-н</p> <p>Количество уровней 3</p> <p>Дом кирпичный</p> <p>Площадь 400 м2</p> <p>Санузел 2 с/у и более</p> <p>Состояние евроремонт</p> <p>Участок 10 сот. Канализация центральная</p> <p>Телефон есть</p> <p>Интернет ADSL район новой президентской школы. Новый дом, 3 уровня, на 1 этаже-прихожая, кухня, столовая, гостиная 60 кв. м., 2с/у, кабинет, на 2 этаже-4 спальни, 2 с/у, в цоколе-кладовая, котельная, в мансарде- 60 кв. м., отдельно стоящая баня с летней кухней, навес на 6 авто</p>	<p>8-комнатный дом, мкр Шугыла, Карабулак — Ильича за 120 000 000 тг Алматы, Наурызбайский р-н</p> <p>В залоге</p> <p>Количество уровней 3</p> <p>Дом кирпичный</p> <p>Площадь 462 м2, кухня — 24 м2</p> <p>Высота потолков 3.1 м</p> <p>Санузел 2 с/у и более</p> <p>Состояние евроремонт</p> <p>Безопасность сигнализация, видеодомофон</p> <p>Крыша металлочерепица</p> <p>Участок 10 сот.</p> <p>Ограждение красивый забор</p> <p>Канализация септик</p> <p>Вода скважина</p> <p>Электричество есть</p> <p>Отопление на газе</p> <p>Газ магистральный</p> <p>Телефон есть.</p> <p>Интернет ADSL.</p> <p>пластиковые окна, навес, бассейн, гараж, сад, веранда, хоз. постройки, 3 фазы</p>

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м.	458,2	400,00	410,00	400,00	462,00
Площадь земельного участка, сот.	10	10,00	10,00	10,00	10,00
Цена предложения, KZT		100 000 000	90 835 000	90 112 500	120 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, KZT		250 000	221 549	225 281	259 740
Поправка на переданные имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		250 000	221 549	225 281	259 740
Поправка на торг, %		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, KZT		225 000	199 394	202 753	233 766
Поправка на финансовые условия		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		250 000	221 549	225 281	259 740
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		225 000	199 394	202 753	233 766
Поправка на время продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		250 000	221 549	225 281	259 740
Поправка на риэлтерские услуги, %		0%	-1%	-1%	0%
Скорректированная цена, KZT		225 000	197 400	200 726	233 766
Поправка на месторасположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		225 000	197 400	200 726	233 766
Поправка на площадь помещений, %		-1%	1%	-1%	1%
Скорректированная цена, KZT		222 750	199 374	198 718	236 104
Средняя стоимость 1 кв.м.			192 813		
Рыночная стоимость, KZT			88 347 000		
Курс доллара к тенге			348,69		
Рыночная стоимость, USD			253 368		

Стоимость, рассчитанная сравнительным ПОДХОДОМ

Таким образом, стоимость недвижимого имущества, определенная сравнительным подходом, составляет **88 347 000** (восемьдесят восемь миллионов триста сорок семь тысяч) тенге или **253 368** (двести пятьдесят три тысячи триста шестьдесят восемь) долларов США (по курсу доллара по отношению к тенге на 24.02.2016, 1 доллар США = 348,69 тенге)

Расчет рыночной стоимости доходным ПОДХОДОМ

Формула: $V = I/R,$

$$R = R_F + R_m$$

Коэффициент капитализации рассчитан в размере:

$$R = (5,5 + 9,5) = 15\%.$$

Безрисковая процентная ставка (5,5 %) + премия за
риск (3,5%) + надбавка за низкую ликвидность
(3,0%) + финансовый риск (3,0%) = 15,0 %.

Объекты – аналоги помещений, сдающихся в аренду

Характеристика	Объекты аналоги		
	№1	№2	№3
Месторасположение	г. Алматы, <u>Наурызбайский р-н,</u> <u>мкр. Шугыла</u>	г. Алматы, <u>Наурызбайский р-н,</u> <u>мкр. Шугыла</u>	г. Алматы, <u>Наурызбайский р-н,</u> <u>мкр. Шугыла</u>
Дополнительная информация	7-комнатный дом ежемесячно, <u>мкр Шугыла, Тартып за 553 725</u> <u>тг Алматы, Наурызбайский р-н.</u> Количество уровней 3 Дом кирпичный Площадь 305 м ² Участок 10 сот. Дом в новом	7-комнатный дом ежемесячно, <u>мкр.</u> <u>Шугыла за 600 000 тг</u> Алматы, <u>Наурызбайский р-н.</u> Количество уровней 3 Площадь 400 (300) м ² , кухня — 30 м ² Высота потолков 3 м	5-комнатный дом ежемесячно, <u>мкр</u> <u>Шугыла, Ауэзова (мкр</u> <u>"Калкаман-2") —</u> <u>Шалапина за 516 810 тг</u> Алматы, <u>Наурызбайский р-н.</u> Количество уровней 2 Дом кирпичный Площадь 300 м ² Участок 10 сот.
Ставка аренды за 1 кв.м. в долларах США	5,2	4,3	4,9
Контактные данные	<u>Контактные тел.: +7 (701)</u> <u>7132144, +7 (727) 3547654</u>	Хозяин, тел.: +7 (777) 0780930	<u>Контактные тел.: +7</u> <u>(701) 7132144, +7 (727)</u> <u>3547654</u>
Источник	http://krisha.kz/a/show/18133475	http://krisha.kz/a/show/16621533	http://krisha.kz/a/show/19390624
Дата обращения к ссылке	<u>24.02.2016 г.</u>	<u>24.02.2016 г.</u>	<u>24.02.2016 г.</u>

*Для расчета помещений берем среднее значение арендной ставки в размере 4,8 долларов

№	Характеристики	Показатели
1	Средняя арендная ставка за 1 кв.м., USD	4,80
2	Общая площадь исследуемого объекта	458,2
3	ПВП, USD	2 199,36
4	Количество месяцев	12,00
5	Коэффициент заполняемости	0,90
6	ПВД, USD	23 753,09
7	Текущие операционные расходы 5%, USD	1 187,65
8	Расходы на замещение 1,5%	356,30
9	ЧОД, USD	22 209, 14
10	Ккап, 15%	15%
11	Капитализированный доход, USD	148 061
12	Капитализированный доход, Тенге	51 627 000
Примечание: составлено автором на основании вышеизложенного анализа		

Стоимость, рассчитанная доходным ПОДХОДОМ

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная методом прямой капитализации, составляет **51 627 000** (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать семь тысяч) тенге или **148 061** (сто сорок восемь тысяч шестьдесят один) доллар США (по курсу доллара по отношению к тенге на 24.02.2016, 1 доллар США = 348,69 тенге)

$$K_{\text{сейсм}} = a_j / a_c;$$

(5)

Определение класса качества и конструктивной системы объекта оценки;

ЗДАНИЯ		
Основной материал в ограждающих конструкциях	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина, ж/б, мелкоштучные стеновые материалы и крупные блоки.	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		
С преимущественным применением		Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и приводов		КС-14
Примечание: составлено автором на основании источника [32].		

Таким образом, определим класс конструктивной системы – КС-1

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{\text{спр.}}$, $S_{\text{спр.}}$)

$$K_{\text{сейсм}} = a_j / a_c;$$

Расчет затратной стоимости жилого дома на основе УПСС -РК

Наименование показателей и поправок	Объект - аналог Индивидуальный жилой дом (без подвала) (Литер А)	Объект - аналог Баня (Литер Г1)	Объект - аналог Навес (Литер Г2)	Объект - аналог Навес (Литер "Г3")
Справочный показатель	137 341,00	48 846	6 412	6 412
Первая группа поправок, выраженная в тенге на 1 кв.м. здания				
на отсутствие части наружных стен	0	0	0	0
на различие в высоте этажа	0	0	0	0
на наличие подвалов	8 310	0	0	0
на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундамента	0	0	0	0
на различие в конструктивных решениях:				
<i>фундаменты (подземная часть)</i>	0	9769,2	0	0
<i>кровли</i>	0	5861,5	0	0
<i>наружных стен</i>	17 079	0,0	0	0,0
<i>перегородки и сантехкабины</i>	0	488,4	0	0
<i>перекрытия и покрытия</i>	0	4884,6	0	0
<i>полов</i>	0	5373	0	0
<i>отделки</i>	12 586	2442,3	0	0
<i>лестницы, балконов, лоджий</i>	0	0	0	0
<i>окна, двери</i>	14 271	1953,8	0	0
<i>прочих</i>	0	0	0	0
на различия в инженерном оборудовании:				
<i>лифты</i>	0	0	0	0
<i>отопление и вентиляция</i>	11 100	2442,3	0	0
<i>водоснабжение и канализация</i>	0	0	0	0
<i>электроосвещение</i>	0	0	0	0

Итого по первой группе поправок	65 572,00	33 215,10	0,00	0,00
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов				
на различие в типе грунта	0,8	0,8	0,8	0,8
на различие в площади (объеме) здания	1,1	1,00	1,00	1,00
на сейсмичность	1,09	1,09	1,09	1,09
на региональное различие в уровне цен	0,996	1,001	0,935	0,935
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,052	1,099	1,002	1,002
НДС 12%	1,120	1,120	1,120	1,120
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,13	1,07	0,91	0,91
Скорректированный показатель стоимости	90 141	16 794	5 867	5 867
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки, KZT	41 302 467	1 477 859	161 339	295 691
срок эксплуатации здания	7,0	7,0	7,0	7,0
нормативная величина износа в год	0,7%	0,7%	1,2%	1,2%
накопленный износ	4,9%	4,9%	8,4%	8,4%
сумма износа	2 023 820,9	72 415,1	13 552,5	24 838,0
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки, KZT	39 278 646	1 405 444	147 787	270 853
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки, USD	112 646	4 031	424	777
Итого, в Тенге		41 102 730		
Итого, в Долларах США		117 878		

Стоимость строений и сооружений, рассчитанная затратным путем

- **Стоимость строений и сооружений, рассчитанная затратным подходом**, составляет: **41 102 730** (сорок один миллион сто две тысячи семьсот тридцать) тенге или **117 878** (сто семнадцать тысяч восемьсот семьдесят восемь) долларов США (по курсу доллара по отношению к тенге на 24.02.2016, 1 доллар США = 348,69 тенге)

затратного подхода

Таблица описания объектов – аналогов

Характеристика	объект №1	объект №2	объект №3	объект №4	объект №5
Дата обращения к ссылке	24.02.2016 г.	24.02.2016 г.	24.02.2016 г.	24.02.2016 г.	24.02.2016 г.
Источник информации	http://krisha.kz/a/show/19308125	http://krisha.kz/a/show/17460403	http://krisha.kz/a/show/19693840	http://krisha.kz/a/show/7904675	http://krisha.kz/a/show/19378576
Характеристика	Участок 8 соток, мкр Шугыда за 23 617 100 тт Алматы, Наурызбайский р-н Площадь 8 соток Характеристика неделимый Тип участка в городе, вдоль трассы Коммуникации свет, вода, газ, канализация участок 8 соток, угловой, ниже ЖК Премьера. Построена времянка 120 кв. м. из 5 комнат, баня, удобно под магазин, бизнес, коммерцию.	Участок 9 соток, мкр Шугыда. Жайлау 5 за 23 000 000 тт Алматы, Наурызбайский р-н Площадь 9 соток Характеристика делимый Тип участка в городе Назначение ИЖС Коммуникации свет, вода, газ, телефон, интернет, канализация Участок находится рядом МЖС Премьера, дорога асфальтированная, рядом супермаркет,	Участок 10 соток, мкр Шугыда за 21 000 000 тт Алматы, Наурызбайский р-н Площадь 10 соток Характеристика делимый Тип участка в городе Назначение ИЖС Коммуникации свет, вода, газ, телефон, канализация, отопление Участок находится в Наурызбайском районе, мкр Шугыда, ул Карабулак, рядом с дд Премьера, тихие и	Участок 10 соток, мкр Шугыда за 20 004 600 тт Алматы, Наурызбайский р-н Площадь 10 соток Характеристика неделимый Назначение ИЖС Участок находится ниже санатория "Алатау" Коммуникации и есть: вода, газ, свет! Находится в 200м от «Новой Интеллектуальной Школы им. Назарбаева». Верхняя часть	Участок 10 соток, мкр Шугыда за 27 686 250 тт Алматы, Наурызбайский р-н Площадь 10 соток Характеристика делимый Тип участка в городе Назначение ИЖС Коммуникации свет, вода, газ участок ровный экологический и чистый район времянка, ровный, огорожен, госакт.

	7132144, +7 (727) 3547654	выкуплен, госакт, все документы. Хозяин, тел.: +7 (702) 5555805, +7 (701) 1826558	аренда. Хозяин, тел.: +7 (747) 7754242	+7 (707) 5552269	
Месторасположение	г. Алматы, Наурызбайский р-н, мкр. Шугыда	г. Алматы, Наурызбайский р-н, мкр. Шугыда	г. Алматы, Наурызбайский р-н, мкр. Шугыда	г. Алматы, Наурызбайский р-н, мкр. Шугыда	г. Алматы, Наурызбайский р-н, мкр. Шугыда
Общая площадь, соток	8	9	10	10	10
Целевое назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Инженерное обеспечение	свет, вода	свет, вода, газ	свет, вода, газ	свет, вода, газ	свет, вода, газ
Наличие строений на земельном участке	условно пустая	условно пустая	условно пустая	условно пустая	условно пустая
Удаленность от автомагистралей, метров	рядом с дорогой	рядом с дорогой	рядом с дорогой	рядом с дорогой	рядом с дорогой

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

⊕ Таблица расчета земельного участка (кадастровый номер 20-322-002-066) **ЗАТРАТНЫМ**

	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, соток	10,0	8	9	10	10	10
Цена предложения, KZT		23 617 100	23 000 000	21 000 000	20 004 600	27 686 250
Цена 1 сотки, KZT		2 952 138	2 555 556	2 100 000	2 000 460	2 768 625
Поправка на переданные имущественные права		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		2 952 138	2 555 556	2 100 000	2 000 460	2 768 625
Поправка на торг		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, KZT		2 656 924	2 300 000	1 890 000	1 800 414	2 491 763
Поправка на финансовые условия		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		2 952 138	2 555 556	2 100 000	2 000 460	2 768 625
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		2 656 924	2 300 000	1 890 000	1 800 414	2 491 763
Поправка на время продажи		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		2 952 138	2 555 556	2 100 000	2 000 460	2 768 625
Поправка на риэлтерские услуги		-1%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		2 630 355	2 300 000	1 890 000	1 800 414	2 491 763
Поправка на месторасположение, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		2 630 355	2 300 000	1 890 000	1 800 414	2 491 763
Поправка на общую сумму поправок, %		-1%	0%	0%	0%	0%

KZT		051	000	000	414	763
Поправка на рельеф, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		2 604 051	2 300 000	1 890 000	1 800 414	2 491 763
Поправка на наличие строений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		2 604 051	2 300 000	1 890 000	1 800 414	2 491 763
Поправка на удаленность от автомагистрали, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		2 604 051	2 300 000	1 890 000	1 800 414	2 491 763
Средняя стоимость 1 сотки, KZT		2 217 245				
Рыночная стоимость земельного участка, KZT		22 172 000				
Курс доллара по НБ РК		348,69				
Рыночная стоимость земельного участка, USD		63 587				

Сведение результатов

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0,1	1	0,1
Способность учитывать конъюнктуру рынка (спрос и предложения)	0,1	1	0,1
Допущения, принятые в расчетах	0,1	0,4	0,1
Коэффициент	0,10	0,80	0,10
Примечание: Составлено автором на основании вышеизложенного анализа			



Примененные подходы	Стоимость объекта (в тенге)	Удельный вес	Стоимость объекта, в тенге
Сравнительный подход	88 347 000	0,8	70 677 600
Затратный подход	63 275 000	0,1	6 327 500
Доходный подход	51 627 000	0,1	5 162 700
ИТОГО, рыночная стоимость, в Тенге			82 168 000
ИТОГО, рыночная стоимость, в Долларах США			235 648
Примечание: составлено автором на основании вышеизложенного анализа			

Рыночная стоимость

С учетом фактов и предположений, изложенных в настоящем отчете об оценке, рыночная стоимость прав собственности на имущество составляет (с учетом округления, Тенге):

82 168 000 (Восемьдесят два миллиона сто шестьдесят восемь тысяч) тенге или 235 648 (Двести тридцать пять тысяч шестьсот сорок восемь) долларов США (по курсу доллара по отношению к тенге на 24.02.2016, 1 доллар США = 348,69 тенге)

$$PC = CT \text{ строений} + CT \text{ ЗУ}, \quad (3)$$

где:

PC – рыночная стоимость зданий и сооружений;

CT строений – полная восстановительная стоимость;

CT ЗУ – стоимость земельного участка.

Наименование	Стоимость, в Тенге	Стоимость, в Долларах США
Литер "А" - жилой дом с лестницей	39 278 646	112 646
Литер "Г1" - баня	1 405 444	4 031
Литер "Г2" - навес	147 787	424
Литер "Г3" - навес	270 853	777
Земельный участок (кад. № 20-322-002-066)	22 172 000	63 587
Итого	63 275 000	181 464
Примечание: Составлено автором на основании вышеизложенного анализа		

Расчет налоговой стоимости

1	Стоимость недвижимость	Процент от стоимости объектов налогообложения
1.	до 2 000 000 тенге включительно	0,05 процента от стоимости объектов налогообложения
2.	свыше 2 000 000 тенге до 4 000 000 тенге включительно	1 000 тенге + 0,08 процента с суммы, превышающей 2 000 000 тенге
3.	свыше 4 000 000 тенге до 6 000 000 тенге включительно	2 600 тенге + 0,1 процента с суммы, превышающей 4 000 000 тенге
4.	свыше 6 000 000 тенге до 8 000 000 тенге включительно	4 600 тенге + 0,15 процента с суммы, превышающей 6 000 000 тенге
5.	свыше 8 000 000 тенге до 10 000 000 тенге включительно	7 600 тенге + 0,2 процента с суммы, превышающей 8 000 000 тенге
6.	свыше 10 000 000 тенге до 12 000 000 тенге включительно	11 600 тенге + 0,25 процента с суммы, превышающей 10 000 000 тенге
7.	свыше 12 000 000 тенге до 14 000 000 тенге включительно	16 600 тенге + 0,3 процента с суммы, превышающей 12 000 000 тенге
8.	свыше 14 000 000 тенге до 16 000 000 тенге включительно	22 600 тенге + 0,35 процента с суммы, превышающей 14 000 000 тенге
9.	свыше 16 000 000 тенге до 18 000 000 тенге включительно	29 600 тенге + 0,4 процента с суммы, превышающей 16 000 000 тенге
10.	свыше 18 000 000 тенге до 20 000 000 тенге включительно	37 600 тенге + 0,45 процента с суммы, превышающей 18 000 000 тенге
11.	свыше 20 000 000 тенге до 75 000 000 тенге включительно	46 600 тенге + 0,5 процента с суммы, превышающей 20 000 000 тенге
12.	свыше 75 000 000 тенге до 100 000 000 тенге включительно	321 600 тенге + 0,6 процента с суммы, превышающей 75 000 000 тенге
13.	свыше 100 000 000 тенге до 150 000 000 тенге включительно	471 600 тенге + 0,65 процента с суммы, превышающей 100 000 000 тенге
14.	свыше 150 000 000 тенге до 350 000 000 тенге включительно	796 600 тенге + 0,7 процента с суммы, превышающей 150 000 000 тенге

Стоимость налога на имущество

- Поскольку рассматриваемое жилое помещение было оценено в 82 168 000 тенге, то оно попадает под 12 категорию (свыше 75 000 000 тенге до 100 000 000 тенге включительно) со ставкой процента 0,6.
 - Налог на имущество = $321\,600 + 0,6\% * (82\,168\,000 - 75\,000\,000) = 364608$ тенге.

С учетом фактов и предположений, изложенных в настоящем отчете об оценке, налоговая стоимость прав собственности на имущество составляет 364608 (триста шестьдесят четыре тысячи шестьсот восемь) тенге.

ВЫВОДЫ: