

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

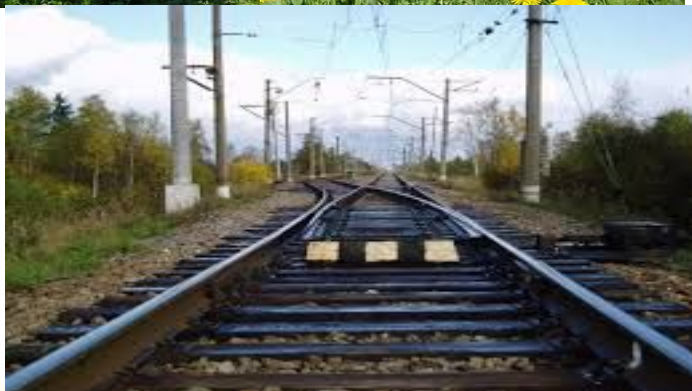
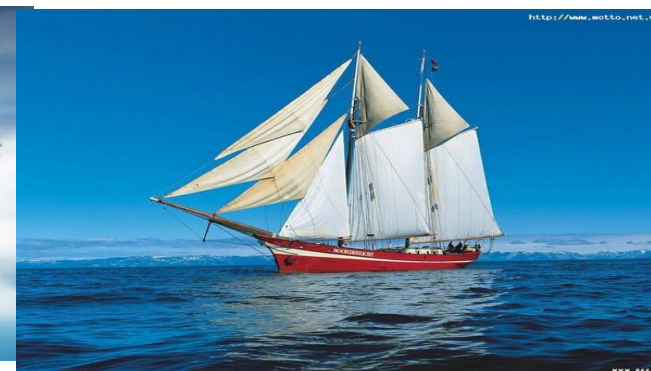
- ✓ Предметом исследования является налогообложение и его связь с оценочной деятельностью.
- ✓ Объектом исследования является – оценка жилого дома с земельным участком.

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

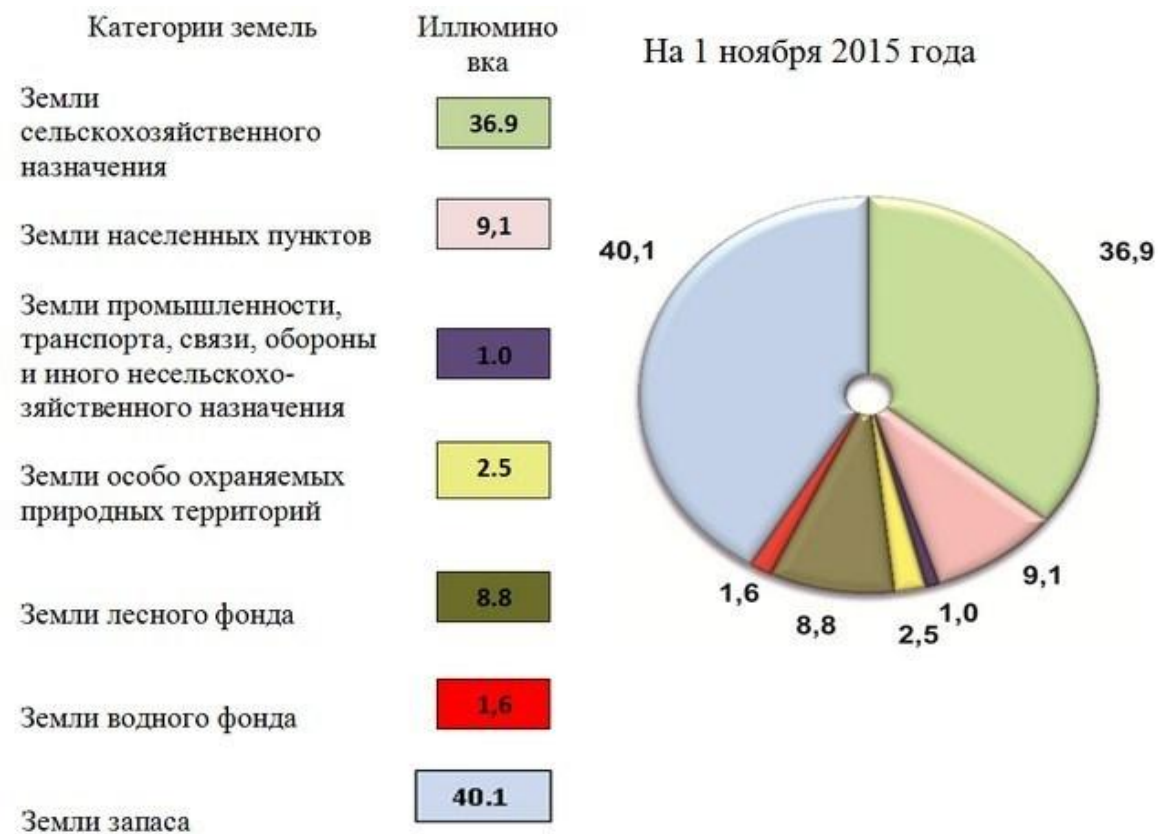
= 272, 5 млн га



= 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

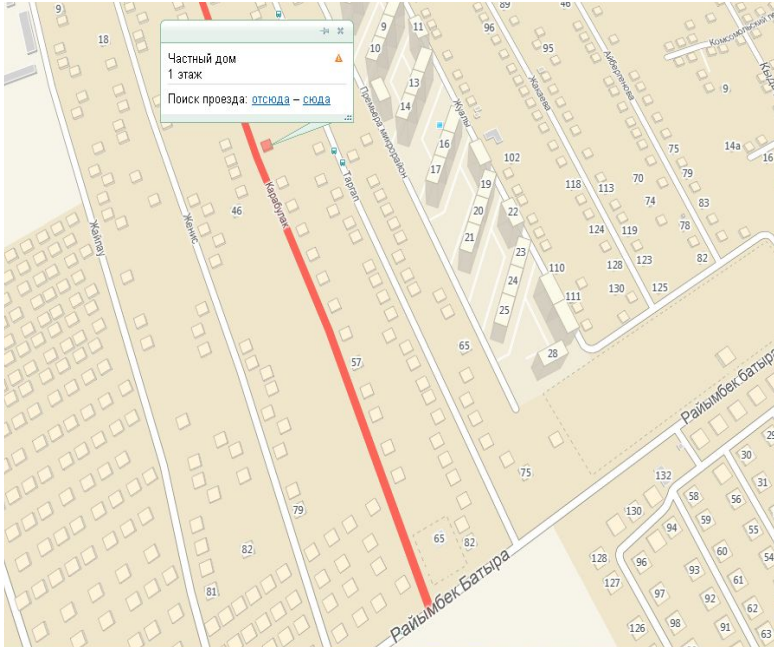
Налогообложение в РК



- 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 сплитерный 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>Найрызбайский р-н, мкр. Шугыла</u> | г. Алматы, <u>Найрызбайский р-н, мкр. Шугыла</u> | г. Алматы, <u>Найрызбайский р-н, мкр. Шугыла</u> |
| Дополнительная информация | 7-комнатный дом ежемесячно, <u>мкр Шугыла, Тартып за 553 725 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 Шугыла за 600 000 тг Алматы, 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 Шугыла, Ауэзова (мкр "Калкаман-2") — Шалапина за 516 810 тг Алматы, 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) 7132144, +7 (727) 3547654</u> | Хозяин, тел.: +7 (777) 0780930 | <u>Контактные тел.: +7 (701) 7132144, +7 (727) 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 затрат, % | | -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: