

Восточно-Казахстанский государственный технический университет  
им. Д.Серикбаева

УДК 631.11:338.436.33

ЧУЧУПАЛОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА

Кадастровая оценка земель поселка Глубокое

специальность 6N0904 - Землеустройство

**Реферат диссертации на соискание академической степени  
магистра технических наук по специальности землеустройство**

Научный руководитель:  
д.т.н, к.э.н, профессор ВКГТУ Максимов В.А.

г. Усть-Каменогорск 2010

Работа выполнена в Восточно-Казахстанском государственном техническом университете им. Д. Серикбаева

Научный руководитель

к.т.н., доцент Хасенов К.Б.

Защита состоится 24 января 2011 года в 9.00 часов на заседании ГАК при Восточно-Казахстанском государственном техническом университете им. Д.Серикбаева по адресу: 070004, г.Усть-Каменогорск, ул. Серикбаева, 19

Ученый секретарь

Диссертационного совета \_\_\_\_\_

## Введение

Исторически земельный кадастр появился в силу объективной необходимости получения сведений о земле, как первоисточнике материальных благ и объекте налогообложения. С возникновением государства земля стала одним из источников государственных доходов и в связи с этим объектом специального обложения. Поэтому на определенном этапе развития общества возникает необходимость сначала в учете, а затем и оценке земли, то есть в проведении земельного кадастра.

Кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и видам функционального использования, для земель различных категорий ее определяют, используя разные методические подходы, которые обеспечивают прозрачность системы налогообложения земли на всей территории государства.

Стоимость недвижимого имущества включает в себя две составляющие – стоимость созданного на земле человеком и стоимость самого земельного участка, которая и является дифференцирующим фактором ставок продажи и налоговых ставок. Научной проблемой является кадастровая оценка земель как имущества, подлежащего продаже или налогообложению.

Кадастровая оценка земель в системе государственного управления имеет политическое значение – оценочная стоимость должна адекватно отражать состояние рынка.

В практике оценки земель и недвижимости существует три метода:

- затратный;
- доходный (капитализации дохода);
- прямого анализа продаж (сравнительных продаж, рыночного подхода, рыночной информации).

Комплексный метод оценки земель для целей налогообложения и продажи был разработан коллективом ученых Восточно-Казахстанского Государственного Технического университета под руководством В.А. Максимова. Комплексный метод – это результат теоретического анализа становления рынка и практических исследований в восьми городах Республики, в ходе которых была выявлена и реализована на практике, возможность использовать затратный подход, устранив его главные недостатки, а именно – разработав методику оценки природных, экологических и пространственных особенностей земель другими методами.

Суть комбинированного метода: средства, вложенные в землю, и стоимостные параметры факторных признаков оцениваются затратным методом, престижность и пространственные коэффициенты земельно-оценочных районов – методами рыночного подхода и капитализации дохода соответственно. Также различными методами определяются и другие факторы оценки.

Перспективы развития данного метода очевидны: все факторы оценки формализованы, что позволяет использовать для обработки различные математические методы и модели для автоматизированной обработки

кадастровой информации, составления прогнозов. По мере развития рыночных отношений и накопления кадастровой информации появится возможность расширить использование других методов оценки земель. Шире можно будет применять доходный метод, как для оценки отдельных факторных признаков, так и результативных показателей стоимости в практике независимой оценки.

**Актуальность исследования:** оценка земель населенных пунктов по всей территории Республики Казахстан является задачей, поставленной государством.

**Цель** работы заключается в оценке земель и недвижимости п. Глубокое Восточно-Казахстанской области для целей налогообложения и продажи, выполненной методом комплексного (комбинированного) подхода.

В соответствии с поставленной целью решались следующие **задачи:**

- проведение земельно-оценочного районирования п. Глубокое для целей налогообложения;
- выполнение оценки базисных затрат;
- выполнение кадастровой оценки недвижимости на основе многофакторного анализа;
- определение ставки продажи земель;
- определение ставки земельного налога;
- построение электронных карт для наглядного представления информации.

**Научная новизна работы:** кадастровая оценка земель п. Глубокое на основе многофакторного анализа производится впервые. Предлагаемая система оценки недвижимого имущества для целей налогообложения на основе комбинированного подхода позволяет выполнить оценку с учетом реальной экономической ситуации.

**Положения выносимые на защиту:**

- определение кадастровой оценки земель поселка Глубокое;
- расчет ставки продажи земель и ставки земельного налога.

**Апробация работы:** Основные положения диссертационной работы обсуждались и получили одобрение на VIII, X Республиканской научно-технической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых ВКГТУ Д. Серикбаева, г. Усть-Каменогорск (2008, 2010 г.), заседаниях кафедры «Геодезия, землеустройство и кадастр» ВКГТУ им. Д. Серикбаева (2009-2010гг.).

По теме диссертации опубликованы 2 печатных работы.

**Теоретическая и практическая значимость работы:** кадастровая оценка недвижимости – это оценка для целей налогообложения и продажи (выкупа), принадлежащих государству и муниципальным органам ресурсов и имущества. Поэтому кадастровая оценка земель в системе государственного управления имеет политическое значение – оценочная стоимость должна адекватно отражать состояние рынка. Также кадастровая оценка земель является фундаментом налоговой системы. Налоги – регулятор отношений землепользователей с государством, а регламентированные фиксированные ставки налогов стимулируют вложения в недвижимость.

**Структура и объем работы.** Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

### **Основное содержание работы**

**Во введении** обоснована актуальность темы диссертации, целесообразность и необходимость постановки исследований, определены цели и задачи исследования, а также новизна и практическая значимость работы.

**В первой главе** приводится методика земельно-оценочного районирования; определяются источники информации исходных данных; дается физико-географическая характеристика района работ; приводятся общие сведения о поселке Глубокое.

**Вторая глава** посвящена оценке базисных затрат – анализу овеществленных общественно-необходимых затрат и предстоящих капиталовложений на освоение территории, а также развитие социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, неразрывно связанных с землей. Базисные затраты по существу представляют собой группу стоимостных показателей (факторов) оценки земель.

Стоимость объектов недвижимости на основе затратного подхода можно определить по материальным балансам – путём оценки остаточной стоимости городской инфраструктуры, т. е. с учетом амортизации каждого объекта, или же по укрупненным нормативам на строительство - расчетным путем.

Оценка недвижимости расчетным методом может быть выполнена двумя способами - путем определения полной стоимости воспроизводства, или - полной стоимости замещения. Оценка первым способом – это определение стоимости создания точной копии оцениваемого объекта с его достоинствами и недостатками, а вторым – определение стоимости объекта эквивалентной полезности, созданного по современным стандартам и технологии. При этом следует иметь в виду, что затраты и стоимость это не одно и то же.

Оценку базисных затрат ( $C_B$ ) следует выполнять по полной стоимости замещения с учетом планируемых капиталовложений (инвестиций в дисконтированном виде), как при сравнении вариантов строительства:

$$C_B = Z_{п} + Z_{в} + Z_{и} + Z_{т} + Z_{с} + ПК * K_{а}, \quad (1)$$

где  $Z_{п}$  – затраты на проектно-изыскательские работы, связанные с освоением территории под застройку;

$Z_{в}$  – затраты на воспроизводство природного ресурса - по стоимости освоения земель эквивалентного производственного сельскохозяйственного потенциала;

$Z_{и}$  – затраты на развитие городской инженерной инфраструктуры;

$Z_{т}$  – затраты на развитие транспортной инфраструктуры;

$Z_c$  – затраты на развитие социальной инфраструктуры;

ПК – планируемые капиталовложения (инвестиции) на развитие городской инфраструктуры;

$K_a$  – нормативный коэффициент амортизации (или ставка дисконта на инвестиции).

При этом не следует забывать, что стоимость двух абсолютно одинаковых объектов, при равных затратах на строительство, в разных районах города очевидно неравнозначна. Есть и другие причины (факторы), от которых зависит стоимость и которые надо учитывать оценщикам.

В качестве источников исходной информации для оценки базисных затрат необходимо иметь:

- материалы (отчеты) инженерно-геологических, почвенных и геоботанических изысканий;
- почвенные и геоморфологические карты;
- материалы бонитировки почв;
- топографические съемки в масштабах 1:50000, 1:25000, 1:10000, 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500;
- материалы действующих Генеральных планов;
- материалы проектов детальной планировки, проектов застройки отдельных районов и комплексов;
- материалы специальных отраслевых схем и проектов, схем Генеральных планов промышленных узлов, размещения проектируемых промышленных предприятий и упорядочения существующей застройки в промышленных районах, комплексных схем развития всех видов пассажирского транспорта, схем и проектов отдельных видов инженерного оборудования (водоснабжения, канализации, тепло энергоснабжения), проектов организации и планировки зон отдыха, зеленых зон;
- данные, предоставляемые отделами и управлениями местной администрации (архитектуры и градостроительства, технической инвентаризации, народного образования, здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания);
- проекты планов социального и экономического развития населенного пункта, области, региона, комплекса исследований, изысканий, проектирования и подготовки территории к застройке.

Кадастровая оценка недвижимости призвана обеспечить равные имущественные права экономически. Она должна быть основой налогообложения. Идеология комплексного метода кадастровой оценки недвижимого имущества основана на том, что его стоимость неразрывно связана с землей и условиями землепользования. Земля является основным дифференцирующим фактором стоимости недвижимого имущества. Одинаковые объекты могут иметь различную стоимость в зависимости от того, где они расположены – на лучших землях имеется возможность получать более высокие доходы, или меньшие расходы на строительство и эксплуатацию объектов и – наоборот. Формально кадастровая стоимость недвижимого имущества ( $C_n$ ) может быть выражена суммой:

$$C_n = C_c + C_z,$$

$C_c$  – нормативная стоимость возведения зданий и сооружений;

$C_z$  – стоимость земельного участка, который считается неотъемлемой частью объекта недвижимости – территория, занимаемая самим сооружением и предназначенная (определенная) для его обслуживания, функционального обеспечения. Анализ стоимостных факторов выражается базисными затратами, рассчитанными в таблице 10.

Методика оценки зданий и сооружений достаточно отработана и хорошо регламентирована в затратном выражении. Их стоимость для кадастровых целей может быть нормативным методом – по затратам на строительство с учетом амортизации. Эти затраты, в пределах одного экономического района, практически фиксированные и различаются в зависимости от местоположения объектов (транспортных связей, инженерного обеспечения и т.д.), но это опять таки связано с землей.

Кадастровая цена земельных участков обусловлена совокупностью трех факторных групп – стоимостных, географических и относительных показателей.

Основные географические факторы (базисные показатели) – местоположение (пространственный фактор) земельных участков, а так же физическое состояние и строение земной поверхности. Эти показатели в процессе оценки представляются непосредственно – в виде коэффициентов, повышающих значение базисных затрат на освоение и обустройство земель.

Опосредованно на стоимость оказывают влияние также и другие географические факторы – экологические, социальные и градостроительные, их значение определяется на основе корреляционно-регрессионного анализа.

Фактор местоположения – это интегративный показатель взаимного расположения земельно-оценочных районов и по отношению к административному (иногда культурно-историческому, или рекреационному) центру населенного пункта.

Физическое состояние и строение земной поверхности определяются совокупностью инженерно-геологических условий (ИГУ) застройки и эксплуатации территории населенных пунктов.

**Третья глава** посвящена расчетам. В ней производится земельно-оценочное районирование для целей налогообложения; кадастровая оценочная стоимость по базовым ставкам.

### **Заключение**

Предлагаемая методика оценки недвижимости ориентирована изначально на возможность совершенствования подходов и технологии производства работ. Способы и приёмы решения частных задач оценки могут быть даже принципиально другими. Например, результативные показатели в уравнениях регрессии можно будет определять непосредственно методами социологического анализа, экспертных оценок. Но предприятия или службы, которые займутся рынком недвижимости, всё равно, объективно вынуждены

будут в своей работе в той или иной мере исследовать состояние земель по совокупности вышеперечисленных факторов и примерно по той же схеме.

Как инструмент в системе государственного управления настоящая методика может быть продуктивно внедрена в производство при условиях:

- незамедлительного создания (формирования) государственного научно-производственного кадастрового центра (института) с мобильными подразделениями на местах;

- обязательного лицензирования производства земельно-оценочных работ на всех уровнях;

- организации государственного контроля и независимой экспертизы производства земельно-оценочных работ.

### **Список опубликованных работ по теме диссертации:**

1 Чучупалова Т.А., Еспергенов Ж.К. Совершенствование существующих землепользований // Материалы VIII Республиканской научно-технической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых, посвященной 50-летию ВКГТУ им. Д. Серикбаева «Творчество молодых – инновационному развитию Казахстана».

2 Чучупалова Т.А., Максимов В.А. Кадастровая оценка земель // Материалы X Республиканской научно-технической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых.

## АННОТАЦИЯ

к магистерской диссертационной работе Чучупаловой Татьяны Александровны  
на тему «Кадастровая оценка земель п. Глубокое»  
6N0904 – Землеустройство

**Актуальность исследования:** оценка земель населенных пунктов по всей территории Республики Казахстан является задачей, поставленной государством.

**Цель** работы заключается в оценке земель и недвижимости п. Глубокое Восточно-Казахстанской области для целей налогообложения и продажи, выполненной методом комплексного (комбинированного) подхода.

В соответствии с поставленной целью решались следующие **задачи:**

- проведение земельно-оценочного районирования п. Глубокое для целей налогообложения;
- выполнение оценки базисных затрат;
- выполнение кадастровой оценки недвижимости на основе многофакторного анализа;
- определение ставки продажи земель;
- определение ставки земельного налога;
- построение электронных карт для наглядного представления информации.

**Научная новизна работы:** кадастровая оценка земель п. Глубокое на основе многофакторного анализа производится впервые. Предлагаемая система оценки недвижимого имущества для целей налогообложения на основе комбинированного подхода позволяет выполнить оценку с учетом реальной экономической ситуации.

**Теоретическая и практическая значимость работы:** кадастровая оценка недвижимости – это оценка для целей налогообложения и продажи (выкупа), принадлежащих государству и муниципальным органам ресурсов и имущества. Поэтому кадастровая оценка земель в системе государственного управления имеет политическое значение – оценочная стоимость должна адекватно отражать состояние рынка. Также кадастровая оценка земель является фундаментом налоговой системы. Налоги – регулятор отношений землепользователей с государством, а регламентированные фиксированные ставки налогов стимулируют вложения в недвижимость.

Чучупалова Татьяна Александровнаның «Глубокое кентінің топырақтарының  
кадастрлық бағалау»  
тақырыбы бойынша магистрлік диссертациялық жұмысына  
6N0904 – Жерге орналастыру  
АҢДАТПА

**Зерттеудің өзектілігі:** Қазақстан Республикасының аумағындағы барлық елді мекендердің жерлерін бағалау мемлекеттің қойған міндеті.

**Жұмыстың мақсаты** кешенді ((құрама) әдіспен орындалған салық салу және сату мақсатында Шығыс қазақстан облысының Глубокое кентінің жерлерін және жылжымайтын мүліктерін бағалау.

Алға қойған мақсаттарға байланысты келесі **міндеттер** шешілді:

- салық салу үшін Глубокое к. жер-бағалау аудандауды жүргізу;
- базистік шығындарды бағалауды орындау;
- көпфакторлы сараптаудың негізінде жылжымайтын мүлікке кадастрлық бағалауды жүргізу;
- жерді сату ставкасын анықтау;
- жер салығы ставкасын анықтау;
- ақпаратты көрнекі түрде беру үшін электрондық карта құру.

**Жұмыстың ғылыми жаңалығы:** көпфакторлы сараптаудың негізінде Глубокое кенті жерлерін кадастрлық бағалау бірінші рет жүргізіліп отыр. Құрама әдістің негізінде салық салу үшін ұсынылып отырған жылжымайтын мүлікті бағалау жүйесі нақты экономикалық жағдайды есепке ала отырып бағалауға мүмкіндік береді.

**Жұмыстың теоретикалық және практикалық маңызы:** жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау – бұл мемлекеттік және ресурстар мен мүліктің муниципалдық органдарына тиесілі мүлікке салық салу үшін және сату (сатып алу) үшін бағалау. Сондықтан кадастрлық бағалау мемлекеттік басқару жүйесінде саяси мәнге ие – бағалау құны нарықтық жағдайды толық көрсетуі тиіс. Жерді кадастрлық бағалау салықтық жүйенің іргетасы болып табылады. Салықтар – жер пайдаланушылар мен мемлекеттің қатынастарын реттеуші, ал бекітілген салықтың жиынтығы жылжымайтын мүлікке салуға ынталандырады.

## SUMMARY

of the master's thesis by Chuchupalova Tatyana Alexandrovna on the subject:  
«Cadastral estimation of the earths of settlement Glubokoe»  
6N0904 – Land management

**Research urgency:** the estimation of the earths of settlements on all territory of Republic Kazakhstan is a problem put by the state.

The work **purpose** consists in an estimation of the earths and item real estate Glubokoe the East Kazakhstan area for the taxation and the sale executed by a method of the complex (combined) approach.

According to an object in view following **problems** were solved:

- Carrying out of land-estimated division into districts of the item Glubokoe for the taxation;
- Performance of an estimation of basic expenses;
- Performance of a cadastral estimation of real estate on the basis of the multiple-factor analysis;
- Definition of the rate of lands selling;
- Definition of the rate of the ground tax;

- Construction of electronic cards for evident representation of the information.

**Scientific novelty of work:** the cadastral estimation of the earths of the item Glubokoe on the basis of the multiple-factor analysis is made for the first time. The offered system of an estimation of real estate for the taxation on the basis of the combined approach allows to execute an estimation taking into account a real economic situation.

**The theoretical and practical importance of work:** the cadastral estimation of real estate is an estimation for the taxation and the sale (repayment), belonging to the state and municipal bodies of resources and property. Therefore the cadastral estimation of the earths in government system has political value – estimated cost should reflect a market condition adequately. Also the cadastral estimation of the earths is the base of tax system. Taxes – a regulator of relations of land users with the state, and the regulated fixed rates of taxes stimulate investments in real estate.