

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт Природных ресурсов
Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастр
Кафедра Общей геологии и землеустройства

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы
Кадастровая стоимость земельного участка, предназначенного для целей садового некоммерческого товарищества (на примере СГО ВКФ РГП НПЦзем (г. Семипалатинск))

УДК 332.6:634 (349.412)

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2у21	Мурзаспаева Айгерим Сериковна		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Севостьянова Ольга Александровна			

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Немцова Ольга Александровна			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
ОГЗ	Серяков С.В.	К.г.- м.н доцент		

Томск – 2016 г.

Министерство образования и науки Российской Федерации
 федеральное государственное автономное образовательное учреждение
 высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
 ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт Природных ресурсов
 Направление подготовки Землеустройство и кадастр
 Кафедра Общей геологии и землеустройства

УТВЕРЖДАЮ:
 Зав. кафедрой

 (Подпись) (Дата) (Ф.И.О.)

ЗАДАНИЕ
на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

Бакалаврской работы

Студенту:

Группа	ФИО
2у21	Мурзаспаева Айгерим Сериковна

Тема работы:

Кадастровая стоимость земельного участка, предназначенного для целей садового некоммерческого товарищества (на примере СГО ВКФ РГП НПЦзем (г. Семипалатинск))	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	№ 2551/с от 05.04.2016 г.

Срок сдачи студентом выполненной работы:	16.06.2016
--	------------

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ:

Исходные данные к работе	Объект исследования – земельные участки, предназначенные для садового некоммерческого товарищества, на территории города Семипалатинск. Учебная и научная литература, нормативные документы, опубликованная литература, электронные ресурсы
Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов	<ol style="list-style-type: none"> 1. Анализ понятия, цели и принципов оценки земельных участков 2. Характеристика объекта исследования 3. Проведение расчетов определения кадастровой стоимости земельного участка по адресу, массив Бобровка, 1886 4. Подготовка схем расположения земельного участка на кадастровом плане территории
Перечень графического материала <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ситуационный план (схема) садоводческого некоммерческого товарищества

	2. Чертеж земельного участка и их частей 3. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории 05-252-120
Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы <i>(с указанием разделов)</i>	
Раздел	Консультант
1 Аналитический обзор литературы	Севостьянова Ольга Александровна
2 Правовые основы определения кадастровой стоимости земельных участков	
3 Определение кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для садоводства	
Социальная ответственность	Немцова Ольга Александровна

РЕФЕРАТ

Мурзаспаева А.С., Кадастровая стоимость земельного участка, предназначенного для целей садового некоммерческого товарищества (на примере СГО ВКФ РГП НПЦзем (г. Семипалатинск)). Выпускная квалификационная работа/А.С. Мурзаспаева – Томск: 2016, НИ ТПУ, ИПР, 79 страниц, 1 рисунок, 9 таблиц, 23 источников литературы, 3 приложений.

Ключевые слова: КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС, СРАВНИТЕЛЬНЫЙ МЕТОД, ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, САДОВОДСТВО.

Объектом исследования являются земельные участки, предназначенные для садоводческого некоммерческого товарищества, на территории города Семипалатинск.

Цель работы – определение кадастровой стоимости земельного участка, предназначенного для садоводства.

В процессе исследования проводились изучение теоретических аспектов определения кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для СНТ.

В результате исследования был проведен расчет кадастровой стоимости земельного участка, предназначенного для садоводства, в границах садоводческого некоммерческого товарищества.

В результате проведения выпускной квалификационной работы были проведены расчеты по определению кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для СНТ, составлены схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ, НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

ГКН – государственный кадастр недвижимости

РФ – Российская Федерация

РК – Республика Казахстан

ВК – Восточный Казахстан

ЗК РК – Земельный кодекс Республики Казахстан

СНТ – садоводческое некоммерческое товарищество

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

ЛПХ – личное подсобное хозяйство

ДНТ – дачное некоммерческое товарищество

ФСО – федеральная служба охраны

ГЗК – государственный земельный кадастр

ГКОЗ – государственная кадастровая оценка земель

Содержание

Введение.....	8
Глава 1. Аналитический обзор литературы.....	10
1.1 Понятия, цели и принципы оценки земельных участков	10
1.2 Правовые основы определения кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов в Республике Казахстан	18
1.3 Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений	21
Глава 2. Общая характеристика объекта	29
2.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	29
2.2. Задание на оценку.....	30
2.3 Описание объекта оценки.....	32
2.4 Анализ местоположения оценки.....	33
2.5 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	34
Глава 3. Определение кадастровой стоимости объекта оценки.....	38
3.1 Описание процесса оценки	38
3.1.1 Этапы оценки.....	38
3.1.2 Подходы и методы оценки стоимости объектов недвижимости.....	39
3.1.3 Выбор подходов к оценке. Обоснование отказа от использования подходов.....	40

3.1.4	Определение состава факторов стоимости земельных участков	42
3.1.5	Сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельном участке.....	43
3.1.6	Сбор информации о рыночных ценах	43
3.1.7	Расчет кадастровой стоимости земельных участков	44
Глава 4.	Расчетная часть.....	46
4.1	Методика определения кадастровой стоимости земельного участка сравнительным подходом.....	46
4.2	Методика определения по нормативной оценке кадастровой стоимости земельных участков	52
	Заключение.....	57
	Список использованной литературы.....	58
Приложения:		
Социальная ответственность		
Приложение А Ситуационный план (схема) садоводческого некоммерческого товарищества		
Приложение Б Чертеж земельного участка и их частей		
Приложение В Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории 05-252-120		

Введение

В последнее время оценка стоимости земель садоводческих товариществ становится довольно актуальным направлением оценки стоимости недвижимого имущества. Это связано с принятием закона об обороте земель садоводческих, огороднических и дачных объединений и начавшимися процессами активного формирования рынка земли в стране.

Оценка кадастровой стоимости проводится на основании Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений. Данная методика применяется для определения кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ.

Актуальность темы исследования. Кадастровая оценка земельных участков – актуальная тема, которая на сегодняшний день относится к числу наиболее важных и проблемных для землевладельцев и землепользователей. Земля является основным доходом государства, а проведение государственной кадастровой оценки земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков, различных видов разрешенного использования, с целью налогообложения. Определено, что государственная кадастровая оценка земель – единообразное по методам определение кадастровой стоимости земельных участков, которое осуществляется на основании классификации земель по целевому назначению виду разрешенного использования и проводится с учетом данных градостроительного, лесного, водного, земельного и других кадастров. Кадастровая оценка земельных участков осуществляется в рамках работ по формированию ГКН.

Цель данной работы рассмотреть процесс оценки стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

В Республике Казахстан разработана и применяется нормативная оценка кадастровой стоимости земельных участков. Большинство специалистов этим недовольны, в связи с этим некоторые из них полагают, что в Казахстане методика определения кадастровой стоимости не до конца развита и требуется доработка. В настоящее время разрабатывают и другие методы, которые бы применялись лишь для Казахстанских условий. Но они пока не так широко используются в нашей стране.

В работе поставлены следующие задачи:

- Проанализировать методику государственной кадастровой оценки земель садоводческих объединений;
- Определить стоимость земельного участка сравнительным подходом
- Определить кадастровую стоимость земельного участка нормативным методом

Предметом исследования является методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих товариществ.

1. Аналитический обзор литературы

1.1 Понятия, цели и принципы оценки земельных участков

С целью облегчения понимания хотела бы начать свою дипломную работу определением нескольких понятий, связанных с земельными отношениями. [1]

В научно-правовой и инструктивно-методической основе оценки земель населенных пунктов используются следующие термины и определения:

Землями населенных пунктов являются территории, которые используются и предназначены для застройки и развития городских поселений, также сельских поселений и отделенные от границы от земель иных категорий.

Земли поселений используются согласно с проектом планировки и застройки территорий и генпланом и выполняют рекреационные, культурно-бытовые, оздоровительные и другие функции.

Кадастровая оценка проводится для всех категорий и видов использования городских земель, не смотря на формы собственности. Последовательность использования земель населенных пунктов устанавливается согласно зонированию их территории.

Кадастровая оценка земель, населенных – это совокупность технических и административных действий по определению и нахождению кадастровой стоимости земельных участков муниципального образования.

Кадастровая оценка данных земель производится комплексным использованием затратного, сравнительного и доходного подходов, основывающиеся на данных о сделках и предложениях на рынке земли и другой недвижимости, доходности использования и величине арендной платы земельных участков.

Основной базой, содержащей рыночную информацию, кадастровой оценки земель населенных пунктов являются собранная массовая

информация о продажах земельных участков для индивидуального жилищного строительства и гаражного строительства, садоводства и ЛПХ, о ставках арендной платы за земельные участки, кроме этого о продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектах доходной недвижимости.

Объектом кадастровой оценки являются земельные участки в составе земель населённых пунктов. [2]

Для понятия государственного земельного кадастра (ГЗК), прежде всего, нужно определить понятие земельного кадастра.

Земельный кадастр является системой, содержащей сведения о земле, также является составной частью государственных кадастров. Государственный земельный кадастр - это система сведений о хозяйственном и природном положении земель Республики Казахстан, размерах и границах, местоположении, земельных участков, их качественной характеристике, разрешенном использовании, об учете землепользования и кадастровой стоимости земельных участков, а также иных общих необходимых сведений, и о субъектах прав на земельные участки.

Главная цель кадастрового деления территории Республики Казахстан - это приобретение земельными участками кадастровых номеров.

Существует несколько определений земельного участка, рассмотрим определение согласно ЗК РК – это часть земли, выделенная в замкнутых границах, которая закрепляется в установленном Земельным Кодексом порядке за субъектами земельных отношений. [7]

Объекты земельных отношений – это вся земля в границах территории Республики Казахстан, отдельные земельные участки, несмотря на то, что на них расположено, и от правовых оснований их закрепленности за отдельными субъектами, и права на земельные участки и земельные доли.

Согласно целевому назначению земли Республики Казахстан подразделяется на такие основные категории, как: [4]

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;

- 2) земли запаса;
- 3) земли лесного фонда;
- 4) земли населенных пунктов;
- 5) земли промышленности и другого несельскохозяйственного назначения;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли особо охраняемых природных территорий.

Субъектами земельных правоотношений могут быть как физические и юридические лица, так и государство, которое является участником земельных правоотношений и которое имеет право и обязанности в данном правоотношении.

Право владения землей – это возможность, которая юридически обеспечена, осуществлять фактическое владение землей.

Право землепользования – это возможность лица обладать и пользоваться земельным участком, которое находится в государственной собственности, бессрочном постоянном пользовании, или же в течение определенного времени – в том случае, если это временное землепользование на возмездной или безвозмездной основе.

Право землепользования подразделяется на: отчуждаемое или неотчуждаемое, постоянное или временное, приобретаемое возмездно или безвозмездно.

Землепользователь имеет право на доход, который приобретается от всего объекта недвижимости, так как стоимость зданий, сооружений и других усовершенствований на земельном участке имеет лишь вторичный характер и играет роль дополнительного вклада в стоимость земельного участка. А также, выгоды от использования земельным участком осуществляются неограниченное время, а все усовершенствования обладают определенным сроком службы, что является актуальным в настоящее время,

так как множество зданий, сооружений и технологии морально и физически устарели.

Земельные участки имеют отличия от других видов недвижимости. Это связано с тем, что они имеют некоторые особенности: [5]

а) земельный фонд выступает базисом формирования для среды обитания населения страны и при этом сохраняет экологическую безопасность, в особенности земли лесного и водного фондов;

б) при оценке следует учесть вероятность многоцелевого использования земли:

– как пространства для социально-экономического развития;

– как главного средства производства;

в) земля природный ресурс, обладающий невозможностью свободно создать в отличие от других объектов недвижимости;

г) не смотря на другие объекты недвижимости к стоимости земельных участков не используются определения физического и функционального износа, а также амортизации, так как срок эксплуатации земельных участков безграничен. В связи с этим стоимость земли, с ограниченным количеством, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем все больше;

д) охраны и использованием земли в РК как основы жизнедеятельности народов, которые проживают на соответствующих территориях.

Необходимо понять, для каких целей осуществляют оценку, чтобы начать проводить ее. [6]

В целом, оценка земельных участков совершается в целях страхования, налогообложения, выкупа земель в частную собственность, купли-продажи, сдачи в аренду, предоставления земель или права землепользования в качестве залога, кроме этого в случаях передачи их в виде взносов в уставные фонды хозяйственных кооператив, или же в виде

пая в производственные кооперативы, для выявления стоимости земельной доли при выделении владельца земельного участка из общей долевой собственности на земельный участок и в других ситуациях, в том случае, если стоимость земельного участка или права землепользования не определяется соглашением участвующих сторон.

Дадим определения на такие понятия, как залог земельного участка и земельная доля. В Земельном кодексе определены следующие понятия: [13]

Залог земельного участка или права землепользования – это методика обеспечения осуществления обязательств, которые основывается на договоре залога, или же в соответствии законодательным актам Республики Казахстан, в силу которого кредитор обладает правом в случае не корректного исполнения должником снабженного залогом обязательства приобрести удовлетворение из стоимости заложенного земельного участка или права землепользования предпочтительно над другими кредиторами лица, принадлежащего ему этот земельный участок или право землепользования, за изъятиями, установленные Гражданским кодексом РК.

Земельной долей является количественно определенная доля участия с другими лицами в правах и обязанностях на земельный участок, выделение которой проводится в тех случаях, которые устанавливаются Земельным Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан. [9]

Стоимость объекта недвижимости - наиболее вероятная цена купли-продажи на конкурентном рынке или соответствующей.

Земля, как товар, включает четыре основные функции использования: пространственный базис, плодородие, недра и ландшафт, поэтому соответственно и подразделяется на виды стоимости земельных участков. Одними из наиболее актуальных и распространенных на рынке недвижимости являются нормативная цена и рыночная цена. Данные цены формулируют суть земельной ренты, различаются только методы определения ее величины. [16]

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается, при проведении государственной кадастровой оценки, при выкупе физическими и юридическими лицами в собственность или постоянное землепользование для утвержденных законодательством целей и при продаже земельных участков в частную собственность для иных целей, которые не запрещены законом.

Кадастровую стоимость земельного участка определяют территориальные органы по управлению земельными ресурсами согласно базовым ставкам платы за земельные участки, которые даются государством на возмездной основе в частную собственность, с помощью применения поправочных коэффициентов и формируются территориальным органом по управлению земельными ресурсами актом определения кадастровой стоимости земельного участка.

Базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность установлены от 2 сентября 2003 года, №890 Постановлением Правительства Республики Казахстан. [8]

Базовая ставка платы - это нормативная цена земельного участка в связи с тем, что необходимо определить его кадастровую стоимость в случае предоставления государством права частной собственности на земельный участок или продаже права временного возмездного землепользования.

Определение стоимости земельных участков совершается производственными подразделениями Государственного Комитета Республики Казахстан по земельным отношениям или же территориальными органами по инициативе местных исполнительных органов, а также заявкам граждан и юридических лиц.

С целью произвести оценку земельного участка в данный Комитет посылаются заявки, с указанной целью оценки, местоположением земельного участка и размером участка. Орган, который ответственен за проведение оценки земли, контролирует наличие у заявителя документов о праве на

землю, уточняет фактическую площадь и границы оцениваемого земельного участка, рассматривает материалы, которые характеризуют земельный участок.

Оценка земельного участка включает в себя также установление его рентной стоимости. В результате расчета оценщик полагается на нижеперечисленные основные экономические принципы: [10]

– предвидения – стоимость земельного участка может изменяться в связи с ожиданием какого-либо события в будущем;

– соответствия – земельный участок достигнет своей наивысшей стоимости в том случае, если она используется в соответствии с социальными и экономическими стандартами, которые действуют в данном районе;

– замены – стоимость земельного участка устанавливается ценой, которую необходимо заплатить за приобретение такого же земельного участка, при этом следует, что такая замена не будет связана с дорогостоящей задержкой;

– спроса и предложения.

Компонентами стоимости земли является полезность, дефицит и желательность.

Для того чтобы определить стоимости земли считается обязательным присутствие этих трех компонентов. Но, роль их в этом разная. Сами по себе дефицит и полезность земли не имеют отношения к созданию ее стоимости.

Она создается только при появлении платежеспособного спроса, то есть желания пользователя иметь землю, подкрепленное его способностью платить ренту. И поэтому существует необходимость учитывать свойства и факторы, которые влияют на стоимость земельного участка, учитывающие через поправочные коэффициенты к нормативной цене:

– физические свойства, включает такие факторы как качество местности, климат, плодородие земли, благоприятное расположение

касательно школ, магазинов и парков, наличие коммуникации, предприятий общественного пользования и транспорта, отсутствие дыма и шума, структура землепользования, расстояние от участка до дороги, топография, улицы и размер участков;

- экономические факторы – уровень доходов и размер ренты, расширение и новое строительство, наличие земли и ее незанятость;

- социальные факторы – увеличение или уменьшение численности населения, видоизменение размера семьи, характерные возрастные группы, отношение к закону и порядку, уровни престижности и образования;

- государственные и юридические факторы – размер и вид налогообложения, территориальная планировка и обременения, зонирование и строительные нормы и правила.

Данные факторы, как по отдельности, так и в совокупности помогают оценить стоимость земельного участка.

Оценка земельного участка основывается на определении следующих требований: [14]

- адекватность учета данных факторов;
- адресность;
- внутренняя непротиворечивость последствий оценки;
- прозрачность методов оценки и результатов оценки;
- полнота учета данных факторов.

В результате, экономически аргументированная стоимостная оценка земель считается сложной процедурой, потому что она должна учесть вероятность их одновременного употребления как природного ресурса, объекта недвижимости и основы среды обитания населения.

Однако, данная процедура оценки земли является невозможной без правового вмешательства. В связи с этим, в дипломной работе рассмотрим, как складываются земельные отношения в Казахстане.

Каждый земельный участок в обязательном порядке подлежит определению его кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость является фиксированной и может меняться только при проведении повторной оценки. Она учитывается в таких случаях, как исчисление земельного налога, арендная плата за пользование земельными участками, выкупная стоимость земельного участка, приобретение земельного участка из государственной и муниципальной собственности и др. Таким образом, размер кадастровой стоимости определяет экономическую эффективность использования земельного участка. Поэтому ее неправильное определение может обернуться для правообладателя земли огромными потерями.

Что касается периодичности кадастровой оценки земель, то она проводится не чаще одного раза в 3 года и не реже одного раза в 5 лет. Таким образом, ее результаты действительны в течение трех лет как минимум.

1.2 Правовые основы определения кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов в республике Казахстан.

Кадастровая оценка земельного участка – это установление стоимости земельного участка, рассчитанная по определенной методике и которая в итоге, заносится в кадастровый паспорт данного земельного участка. Главной целью кадастровой оценки земель является выявить и уточнить стоимость земли, которые принадлежат государству. Кадастровая оценка выполняется утвержденными и определенными методами согласно действующему законодательству. [10]

Каждый земельный участок в обязательном порядке подлежит определению его кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость является фиксированной и может меняться только при проведении повторной оценки. Она учитывается в таких случаях, как исчисление земельного налога, арендная плата за пользование земельными участками, выкупная стоимость земельного участка, приобретение земельного участка из государственной и

муниципальной собственности и др. Таким образом, размер кадастровой стоимости определяет экономическую эффективность использования земельного участка. Поэтому ее неправильное определение может обернуться для правообладателя земли огромными потерями.

Что касается периодичности кадастровой оценки земель, то она проводится не чаще одного раза в 3 года и не реже одного раза в 5 лет. Таким образом, ее результаты действительны в течение трех лет как минимум.

В законах Республики Казахстан нет массовой оценки земли. Вместо этого определения закон «Об оценочной деятельности» подразделяет оценку на: обязательную и инициативную. [12]

В Земельном законодательстве отсутствует методика, утверждённая законодательно, расчета базовой платы за земельные участки и поправочных коэффициентов к ней, несмотря на принятые законы и постановления, которые регулируют земельные отношения по поводу оценки городских земель.

Согласно ЗК РК кадастровая стоимость земли - это стоимость определенного земельного участка, которая устанавливается территориальным органом по управлению земельными ресурсами согласно базовым ставкам платы за земельные участки, которые предоставляются на возмездной основе в частную собственность государством. К ней употребляется система поправочных коэффициентов, и формулируются установленные документы, в данном случае, акт определения кадастровой стоимости земельного участка территориальным органом по управлению земельными ресурсами.

Для того чтобы определить кадастровую стоимость земельного участка необходимо знать:

1. Базовые показатели стоимости земли по населенному пункту в целом, установленная Правительством РК;

2. Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки.

Базовую ставку платы за земельные участки необходимо в обязательном порядке, каждый год, индексировать, так как изменяется социально-экономическая ситуация и индекс цен. В связи с этим имеет необходимость в разработке методики, инструментария, технологии, методологии, порядка, исполнителей проведения мониторинга цен недвижимости. [11]

Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки представляют собой понижающие и повышающие коэффициенты, которые утверждаются, в строгом порядке, решением принятого районным представительным органом по суждению районного исполнительного органа, а также областным представительным органом по суждению исполнительного органа - в городах областного значения. [23]

Предельный размер понижающего или повышающего коэффициента не может превышать двукратный размер. В Республике Казахстан не имеется определенной единой методики расчета поправочных коэффициентов к базовой ставке платы за земельные участки населенного пункта и в связи с этим в данное время в разных областных центрах возможно имеет существование различных перечень факторов оценки земель, так и их значения.

Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки городов, сельских населенных пунктов каждый год должны быть переутвержденными в соответствии данным государственной статистики об общем уровне инфляции и последствий мониторинга рынка земли, также в результате изменения градостроительной среды. Но, методика мониторинга и внедрение модификаций как в базовую плату ставки за земельные участки не разработана.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется на основе базовой ставки платы с учетом:

1. Площади оцениваемого земельного участка;
2. Факторов окружающей среды и местоположения.

Кадастровая стоимость земель используется:

1. Для того чтобы определить платы за продажу права аренды на земельный участок;
2. Для расчета в случае их предоставления в частную собственность под застройку или застроенные зданиями и их комплексами, не исключая земли, которые предоставлены для их сервиса;
3. Для того чтобы определить стоимость земельных участков в случае залога земельных участков или права землепользования;
4. При расчете платы земельных участков при передаче их как взносы в уставные фонды;
5. С целью определения земельной доли при выделении землепользователя из общей долевой собственности на земельный участок;
6. С целью проведения оценки стоимости земельных участков или права землепользования в случае включения их в активы хозяйствующих субъектов;
7. В других случаях, которые определены нормативными актами, когда необходима кадастровая стоимость земельных участков.

Показатели кадастровой стоимости обновляются каждый год в результате работ по оценке земель населенных пунктов, далее утверждаются и вносятся в определенный раздел учета земельных участков Земельнокадастровой книги в таблицу.

1.3 Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих товариществ. [17]

Кадастровую стоимость земельных участков в городах и селах, на межселенной территории и в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений оценщики определяют на основании методов массовой оценки недвижимости, в том числе статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости. В отличие от кадастровой, индивидуальная рыночная оценка выводится путем анализа цен на подобные участки, учитывает характеристики конкретного участка и отличается большей точностью. Совсем иначе определяют цену сельхозугодий за пределами поселений, которые используются для производства сельхозпродукции (по данным последней оценки земель этой категории, таких в крае большинство — 97%). Они оцениваются на основе капитализации расчетного рентного дохода: при определении их кадастровой стоимости оценщики высчитывают, какой доход принесет арендатору земельный участок при наиболее эффективном использовании. [17]

Кадастровая оценка может быть пересмотрена в связи с завышенностью результатов оценки. В этом случае требуется подать пакет документов, необходимых для пересмотра кадастровой стоимости участка: [19]

1. Заявление;
2. Кадастровый паспорт участка;
3. Нотариально заверенная копия правоудостоверяющего документа;
4. Документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (в случае подачи заявления по недостоверности сведений), или рыночный отчет (для пересмотра на основании установления для объекта рыночной стоимости) и положительное экспертное заключение СРО к этому отчету.

Спорные случаи рассматривает комиссия

У правообладателя есть несколько способов узнать, изменилась ли кадастровая стоимость его участка в результате оценки. Постановления правительства населенного пункта об утверждении результатов кадастровой оценки публикуются и размещаются в правовой информационной базе, информацию о новой стоимости участков заносят в публичную кадастровую карту на официальном портале Росреестра. Кроме того, сведения о кадастровой стоимости предоставляются в виде кадастровой справки, которую в органе кадастрового учета выдают бесплатно, или в виде кадастрового паспорта или кадастровой выписки, за изготовление которых придется заплатить.

Иногда результаты кадастровой оценки вызывают у правообладателей вопросы, особенно когда дело касается участков земли в краевом центре стоимостью в миллионы, а то и миллиарды рублей, принадлежащих юридическим лицам на праве собственности или долгосрочной аренды. Компании отстаивают снижение кадастровой стоимости своей недвижимости в досудебных разбирательствах, а если комиссию доводы не убедят-то в зале суда.

Для того чтобы оспорить кадастровую стоимость земельного участка в досудебном порядке, собственники должны успеть подать заявление в краевое Управление Росреестра не позднее чем через полгода с даты внесения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Специальная комиссия (коллегиальный орган) рассмотрит представленный пакет документов. Если документы будут соответствовать установленным законодательством об оценочной деятельности требованиям, заявление будет удовлетворено. В случае, когда владелец предоставляет результат оценки рыночной стоимости участка на дату определения кадастровой стоимости, причем рыночная стоимость оказывается на 30 и более процентов ниже кадастровой оценки, отчет должен пройти экспертизу в саморегулируемой организации оценщиков.

Оспорить оценку станет легче

Пока комиссии в регионах осваивались со своими полномочиями, Минэкономики подготовило изменения в закон об оценочной деятельности. Эти поправки предоставляют больше возможностей для досудебного оспаривания результатов кадастровой оценки. Например, исчезнет шестимесячный срок подачи заявления в комиссию, правообладатели смогут оспаривать кадастровую стоимость по прошествии года и более. Другой недостаток прежней редакции закона был связан с тем, что решение о снижении оценочной стоимости комиссия могла принять только единогласно. Коррективы предусматривают, что решения должны приниматься большинством голосов. Новая норма, с одной стороны, упрощает порядок оспаривания оценки, а с другой — снижает нагрузку на суды.

Кроме того, по информации издания, Минэкономики предлагает обязать Росреестр публиковать отчеты оценщиков до того, как они поступят на проверку в саморегулируемую организацию оценщиков. На ознакомление с информацией всем заинтересованным лицам предоставляется 20 дней, в это время оценщику будут поступать замечания, и в ходе дальнейшей экспертизы данных отчета СРО должна эти замечания учесть или обосновать их отклонение.

В процессе внесения изменений в законодательство об оценочной деятельности предполагается ужесточить ответственность оценщиков за последствия своего труда, а также усилить контроль за работой оценщиков со стороны саморегулируемых и общественных организаций.

Рыночная стоимость для целей оспаривания кадастровой стоимости не должна быть завышенной или заниженной, ее положено устанавливать в соответствии с рынком. Ожидается, что законопроект будет принят на федеральном уровне весной этого года.

Таким образом, оказались параллельно запущены два процесса: вместе с внедрением в широкую практику досудебного рассмотрения

спорных результатов оценки дорабатывается законодательство об оценочной деятельности. Это один из этапов подготовки к переходу на единый налог на недвижимость, который обещают ввести с 2014 года. Вместе с тем формируется актуальная база налогообложения — в 2012 году по всей стране была завершена массовая оценка объектов капитального строительства, их кадастровая стоимость, как правило, превышает инвентаризационную стоимость в несколько раз. Как только граждане и бизнес ознакомятся с платежами по новому налогу, появятся недовольные, поскольку при массовой оценке возможны неточности и ошибки. Ожидается, что механизм досудебного оспаривания оценки поможет снизить нагрузку на суды различных инстанций, когда возмущенные собственники начнут добиваться справедливости. Пока же результаты определения кадастровой стоимости земельных участков ажиотажа у правообладателей не вызывают.

Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений определена Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.08.99 N 945 "О государственной кадастровой оценке земель" и согласно с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, которая утверждается вышеописанным Постановлением. [3]

Данная методика была разработана и до сих пор применяется для определения кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ, и объединений.

Земельный участок садоводческого товарищества – это земельный участок, который предоставлен гражданину или приобретенный им для выращивания плодово-ягодных, овощных или других сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха. На земельном участке, предназначенного для садоводства можно возводить жилые строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений.

Далее перейдем к определению кадастровой стоимости земельных участков садоводческих объединений. Оно осуществляется в следующем порядке:

- кластеризация объединений;
- определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для каждого объединения;
- определение кадастровой стоимости земельных участков объединений.

1. Кластеризация садоводческих, огороднических и дачных объединений. [15]

1.1. Кластеризация объединений проводится на уровне субъекта РФ отдельно для садоводческих и огороднических объединений, также отдельно для дачных объединений.

1.2. Кластеризация объединений осуществляется следующей последовательностью действий:

1.2.1. Определение списка всех объединений субъекта РФ с их разделением на те же самые садоводческие и огороднические объединения, а также дачные объединения.

1.2.2. Выявление основных факторов кластеризации отдельно для каждой из групп объединений на уровне РФ.

1.2.3. Выявление перечня основных факторов кластеризации отдельно для каждой из групп объединений на уровне субъекта РФ.

1.2.4. Установление эталонного земельного участка.

Эталонный земельный участок – это земельный участок, который обладает в разрезе факторов кластеризации более подходящими характеристиками по отношению к земельным участкам, которые в составе товарищества. Эталонный земельный участок может реально существовать в объединении, а также может быть и гипотетическим.

1.2.5. Сгруппирование эталонных земельных участков в кластеры по схожести их характеристик.

1.2.6. Сбор и анализ информации о рыночных ценах на земельные участки по каждому из выявленных кластеров. Информация считается достаточной в том случае, если количество земельных участков с известными рыночными ценами, обходит по количеству сумму факторов кластеризации.

При отсутствии или недостаточности информации в кластере о рыночной цене на земельные участки проводится сбор дополнительной информации об арендной плате земельных участков.

При отсутствии или недостаточности в кластере информации о рыночных ценах и арендной плате за земельные участки проводится сбор дополнительной достаточной информации о рыночных ценах на единые объекты недвижимости. Информация является достаточной, если количество земельных участков с известными рыночными ценами, и арендная плата, и рыночная цена на единые объекты недвижимости, обходит по количеству сумму факторов кластеризации.

1.2.7. Проведение расчета рыночной стоимости земельных участков в составе объединений.

Расчет рыночной стоимости земельных участков, для кластеров, по которым в том числе используются известные данные об арендной плате за земельные участки, проводится методом капитализации земельной ренты согласно с пунктом 4 главы 4 Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, которая устанавливается распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р. [22]

Расчет рыночной стоимости земельных участков, которые находятся в составе _____ единого _____ объекта недвижимости, для кластеров, по которым в том числе используются исходные данные о рыночной цене единых объектов недвижимости, проводится методом выделения или распределения согласно с пунктами 2 и 3

главы 4 Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков.

Для кластеров, по которым в том числе применяются данные об арендной плате за единые объекты недвижимости, расчет рыночной стоимости земельных участков, которые находятся в составе единого объекта недвижимости, производится методом остатка согласно с пунктом 5 главы 4 Методических рекомендаций по установлению рыночной стоимости земельных участков.

1.2.8. Произвести статистический анализ связи между рыночной ценой и рыночной стоимостью земельных участков, также факторами кластеризации и определение уравнения данной связи.

1.2.9. Обследование соответствия связи между рыночной ценой и рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации, в соответствии уравнению связи между рыночной ценой и рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации.

Кластеризация в одном и нескольких кластерах проводится пересмотр факторов кластеризации и проведение новой кластеризации, в случае несоответствия связи между рыночной ценой и рыночной стоимостью земельных участков и факторами.

Кластеризация проводится до той поры, пока отношение между предпочтенными факторами кластеризации и рыночными ценами и рыночными стоимостями земельных участков не будет считаться достаточной во всех кластерах.

2. Общая характеристика объекта

2.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

(таблица 1).

Таблица 1. Общая информация об объекте оценки

Наименование объекта оценки	Земельный участок из состава земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории города Семипалатинск
Местонахождение объекта оценки	Массив Бобровка, 1886 город Семипалатинск, Восточно-Казахстанская область
Основание для проведения оценки	Заявление от землепользователя об уточнении кадастровой стоимости
Имущественные права на объект оценки	При определении кадастровой стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки
Данные о правообладателе	Чигирина Татьяна Ильинична
Балансовая стоимость	Данные не были предоставлены заказчиком
Цели оценки	Определение кадастровой стоимости земельного участка из состава земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории города Семипалатинска
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	1.Результаты оценки могут использоваться заказчиком с целью определения кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков, в результате работ, которые проводятся заказчиком. 2.Результаты оценки считаются достоверными только в полном объеме и только в известно указанных целях. 3.Результаты оценки нельзя использовать для других целей.

2.2 Задание на оценку (таблица 2).

Таблица 2.

Объект оценки	Земельный участок из состава земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории города Семипалатинск
Имущественные права на объект оценки	При определении кадастровой стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки
Цели оценки	Определение кадастровой стоимости земельного участка из состава земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории города Семипалатинск
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки используются заказчиком для установления кадастровой стоимости оцениваемого земельного участка, в результате работ, которые проводятся заказчиком по государственному контракту №0137200001213001446-0046145-02 от 16.05.2013 г. Результаты оценки считаются достоверными только в полном объеме и только в определенных указанных целях. Результаты оценки не используются для других целей.
Вид стоимости	Кадастровая стоимость
Дата оценки	Пишется дата проведения оценки кадастровой стоимости зу
Срок проведения оценки	
Дата составления отчета	
Дозволения ограничения, на которые основывается оценка	Определение кадастровой стоимости проводится при следующих дозволениях: • Отчет об оценке считается достоверным только в полном объеме и только с указанными в отчете целями. Заключение о стоимости оцениваемого недвижимого имущества, который содержится в отчете об оценке, полностью относится к нему, всякое сопоставление итогового размера стоимости имущества со стоимостью отдельных его частей считается неправомерным, в том случае, если обязанность исполнителя установить стоимость имущества поочередно по объектам специально не установлена

	<p>договором и не отражается в подходящих разделах отчета.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель при проведении оценки формулирует отчет, который используется лишь для собственных целей заказчика, которые приводятся в настоящем действующем контракте, может распространяться и отображаться в любой форме с письменным согласием исполнителя. • Расчетные таблицы и формулы, которые должны содержаться в отчете, кроме этого конечные значения величины стоимости приводятся и получаются при помощи использования округленных показателей. • Права на оцениваемое имущество предполагаются только согласно с требованиями законодательства Российской Федерации, имущество – которое свободно от обременения и ограничений в использовании, если иное специально не согласовано в настоящем контракте, не подтверждено документально. • Исполнитель полагается на то, что данная ему заказчиком информация для проведения оценки недвижимости считается точной и достоверной, он не обязан проводить проверку подлинности и правильности оформления. Исполнитель не является ответственным за их соответствие действительности и формальную силу, следовательно, источник приобретения информации указывается. • При проведении работ исполнитель, прежде всего, полагается на методы сравнительного подхода (подробнее о методах сравнительного подхода ниже). • Определение стоимости объекта оценки свершается согласно с видом разрешенного использования, которое устанавливается на дату оценки. • При проведении оценки исполнитель не осматривает объект оценки. Исполнитель не является ответственным за оценку состояния оцениваемого недвижимого имущества, его недостатки и дефекты, которые не обнаруживаются при изучении планов и иных документов. Исполнитель не обязан вносить включение в Отчет об оценке обзорные материалы, то есть фотографии, чертежи, планы. • Отчет об оценке – это документ, который содержит сведения правдивого значения, содержит квалифицированное мнение исполнителя касательно стоимости оцениваемого имущества без каких-либо гарантий в отношении условий последующего распоряжения им и только на дату оценки.
--	--

2.3 Описание объекта оценки

Исследуемый объект располагается по адресу г. Семипалатинск, массив Бобровка, 1886

Основные характеристики местоположения объекта приведены в таблице 3.

Таблица 3. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Город	Семипалатинск, Восточно-Казахстанская область
Адрес	Массив Бобровка, 1886
Преобладающая застройка микрорайона	Объект расположен на садоводческом массиве, застройки которого предназначены для ведения садоводства и с правом регистрации в жилых застройках
Транспортная доступность	Продолжительность дороги от центральной части города до здания при езде на легковом автомобиле составляет: около 30 минут, при использовании общественного транспорта – около 50 минут езды до ближайшей остановки общественного транспорта.
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность объекта средней сложности: ближайшие остановки общественного транспорта располагаются вблизи рассматриваемого товарищества: по массив Бобровка и (маршрутные такси №№ 8, 18) , Объект находится в 10 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (5-15 минут ходьбы)	В ближайшем окружении располагаются: жилые дома, объекты торгового назначения, также земли, предоставленные для ДНП.
Обеспеченность района социальной инфраструктурой	Район с плохо развитой инфраструктурой
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное, имеется подъездной путь

2.4 Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в садоводческом массиве г. Семипалатинска. Недалеко от данного места находятся другие дачные массивы, жилые дома.

Земельный участок располагается на проезжей части, что не затрудняет подъезд к нему. Местоположение объекта на карте города приведено на рисунке 1.



Рисунок 1 – Местоположение объекта на карте города Семипалатинск

Город Семипалатинск находится в западной части Восточно-Казахстанской области и является вторым по величине городом области. Расположен по обоим берегам протекающей через город реки Иртыш. Площадь города составляет 21 000 га. На левом берегу города менее развитая инфраструктура, чем на правом берегу города, это обусловлено тем, что основные объекты социально-культурного значения находятся на правом берегу. Рассматриваемое нами садоводческое некоммерческое товарищество

находится на левом берегу города, основано объединение в 2012 году, площадь объединения составляет 24300 кв.м.

Кадастровая стоимость земельного участка по адресу массив Бобровка, 1886, выполнено на основании поданного заявления в земельный отдел акимата города Семипалатинск. Земельный участок с кадастровым номером 02:252:120:084 имеет площадь 0,0992 га, находится в частной собственности.

2.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Вывод о наилучшем эффективном использовании объекта оценки парирует мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, отталкиваясь от анализа рынка недвижимости. Определение «наиболее эффективное использование», которое встречается в данной работе, имеет в виду такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования объекта оценки имеет своим результатом самую высокую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Методика оценки недвижимости и функционирующие нормативные документы требуют для определения наилучшего варианта использования оцениваемого имущества в отдельности заняться исследованием участка земли с имеющимися застройками и участок земли, условно незастроенный. По обеим частям анализа производится проверка на соответствие анализируемых вариантов использования оцениваемого объекта и участка следующим критериям: физическая осуществимость, максимальная эффективность, юридическая допустимость, финансовая оправданность.

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является земельный участок из состава земель садоводческих товариществ в городе Семипалатинск.

Цель оценки: определение кадастровой стоимости земельного участка из состава земель садоводческих товариществ на территории города Семипалатинска.

Согласно вышеизложенному, анализ наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков не проводился.

Оцениваемый земельный участок находится в границах садоводческого товарищества и имеет назначение – для садоводства.

Жилой дом, с правом постоянного проживания может быть построен гражданином на нескольких разновидностях земельных участков: для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства. Параметры этих жилых домов устанавливаются градостроительными регламентами, устанавливающиеся для территориальной жилой зоны.

В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, это описано в части 3 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ. Часть 9 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ, предусматривает введение в территориальную зону сельскохозяйственного использования земельных участков, которые предназначены для ведения садоводства, личного подсобного хозяйства. Но в таком случае не рассматривается расширение и реконструкция жилого дома, а орган местного самоуправления имеет возможность консервации такой жилой застройки в таком состоянии, в котором оно находится. В данном случае строительство новых жилых домов на этой территории является запрещенным; дома, которые существуют, сохраняются в прежнем состоянии, так как в силу частей 8 и 9 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и параметры которые не согласованы с регламентом, используются без определения срока приведения

их согласно с ним, исключая случаи, когда их использование является опасным для жизни или здоровья человека, объектов культурного наследия.

Реконструкция данных объектов капитального строительства осуществляется только путем их приведения согласно с градостроительным регламентом или уменьшением их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. В том случае, если в муниципальном образовании приняты Правила землепользования и застройки, то угодившие в одну территориальную зону земельные участки с расположенными на них жилыми домами имеют один и тот же правовой режим использования, строительства и реконструкции. Территории, где Правила землепользования и застройки до сих пор не приняты, указанные параметры для ИЖС и ЛПХ устанавливаются соответствующими муниципальными чиновниками, которые выдают разрешение на строительство, основываясь при этом десятками разных нормативных правовых актов разнообразной юридической силы и отраслевой принадлежности, а также представлениями, не имеющими отношения к праву.

Градостроительное законодательство закрепляет принципиальную разницу между ними: разница состоит в требованиях к проектной документации, приобретению разрешений на строительство и приобретению разрешений на ввод в эксплуатацию. Однако, для садовых и дачных домов вышеописанные требования не имеют присутствия, а для домов, расположенных на участках под ИЖС и ЛПХ данные требования существуют.

На использование земельного участка обременений нет. Физические характеристики участка не мешают строительству на нем садового дома, к участку возможно подведение необходимых коммуникаций.

В результате исследования, оцениваемый земельный участок фактически используется по назначению – для садоводства.

Для оцениваемого объекта анализ земельного участка как свободного не свершался, так как состояние построек удовлетворительное, их снос нецелесообразен.

В результате проведения оценки наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, которые входят в состав СНТ, принималось их разрешенное использование.

3. Определение кадастровой стоимости объектов оценки

3.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В РФ

3.1.1 Этапы оценки

Процедура оценки – это документально и логически обоснованный процесс анализирования ценностных характеристик оцениваемого объекта, которая основана на известных методах и подходах к оценке. Главная задача оценщика – установление и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого недвижимого имущества. Общее действие всех рыночных факторов, которые влияют на стоимость оцениваемого объекта, резюмируется в конечном суждении.

Определение кадастровой стоимости методом массовой оценки определяется с помощью следующих мероприятий («Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4) N 508 от 22.10.2010 г.) заключение договора на проведение кадастровой оценки, с заданием на оценку с включенным в него перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;

- 1) собрать и проанализировать информации о рынке оцениваемого объекта и обосновать выбор вида модели оценки кадастровой стоимости;
- 2) рассмотреть ценообразующих факторов оцениваемого объекта;
- 3) собрать сведения о значениях ценообразующих факторов оцениваемого объекта;
- 4) группировать объекты оценки;
- 5) собрать рыночную информацию;
- 6) провести расчеты кадастровой стоимости;
- 7) составить отчет об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

3.1.2 Подходы и методы оценки стоимости земельного участка

Оценка земельного участка также является оценкой прав, которые связаны с ним. В их состав входит право на воссоздание зданий и сооружений на земельном участке, также на их снос и перестройку, право на модифицирование топографии земельного участка или право на добычу полезных земельных ископаемых, а также право передачи участка в аренду.

Наиболее эффективное использование земельного участка способствует определению рыночной стоимости земельного участка, это значит наиболее вероятное использование земельного участка.

НЭИ земельного участка устанавливается с учётом его возможного аргументированного разделения на некоторые части, которые отличаются формой, характером и видом использования. При определении НЭИ принимаются во внимание:

- 1) разрешённое использование;
- 2) доминирующие методы землепользования в районе оцениваемого земельного участка;
- 3) перспективы развития района выбранного земельного участка;
- 4) предстоящие изменения на рынке земли;
- 5) исходящее разрешённое использование оцениваемого земельного участка.

В «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» изложены употребляемые методы для определения рыночной стоимости земельного участка, которые установлены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков». [22]

Согласно данным источникам, для проведения оценки земельных участков используют три подхода: затратный, сравнительный и доходный. [17]

Затратный подход почти не употребляется для индивидуальной оценки земельного участка. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка применяются в методе выделения, методе остатка для земли.

В *сравнительном* подходе применяются: метод выделения, метод сравнения, метод распределения.

В *доходном* подходе для оценки употребляются: метод предполагаемого использования, метод остатка для земли, метод капитализации земельной ренты.

3.1.3 Выбор подходов к оценке. Обоснование отказа от использования подходов

Определение кадастровой стоимости объектов оценки провели на основании методических указаний по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, которая утверждена приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.08.2002г. № П/307.

Данные методические указания используются для того, чтобы определить кадастровую стоимость земельных участков, которые входят в состав земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, на территории которых располагаются земли нижеперечисленных видов использования: садоводческие и огороднические объединения и отдельно дачные объединения.

В соответствии с приказом Федеральной службы кадастра Российской Федерации от 26.08.2002г. № П/307 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель садоводческих,

огороднических и дачных объединений» для расчета кадастровой стоимости затратный и доходный подход не применяли.

Расчет кадастровой стоимости объектов в дипломной работе определялся методом анализа сравнительных продаж с учетом корректировок.

Сравнительный подход («товар») – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, которые основаны на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в случае, если имеется информация о ценах.

Сравнительный подход используется в случае наличия полного количества достоверной рыночных данных о сделках купли-продажи объектов, которые аналогичны оцениваемому. Критерием для выбора объектов сравнения считается аналогичное наиболее эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке недвижимости проводится в следующих этапах:

- рассмотрение рыночной ситуации для аналогичных земельных участков и избрание верных данных для анализа;
- установление уместных единиц сравнения;
- выделение надобных элементов сравнения;
- использование корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение последовательности показателей, для которых проведена корректировка, стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В роли единиц сравнения являются измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке для различных типов объектов недвижимости (1 м², 1 м³, объект в целом, т.д.). Для проведения оценки одного и того же объекта применяются несколько единиц сравнения.

Элементами сравнения считаются характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на рыночные цены на недвижимость. К основным элементам сравнения относят:

- время продажи земельных участков;
- экономические характеристики;
- физические характеристики каждого земельного участка;
- состав передаваемых прав собственности;
- месторасположение земельного участка и его аналогов;
- условия продажи;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- компоненты стоимости, которые не связаны с недвижимостью.

3.1.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ФАКТОРОВ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Состав факторов стоимости был выявлен, основываясь на типовые перечни факторов стоимости, представленных в технических рекомендациях по ГКОЗ.

Учтенный состав факторов приведен в следующей таблице 4:

Таблица 4. Состав факторов стоимости

№ п	Примерный перечень факторов стоимости земельных участков.	Обоснование выбора фактора стоимости или его исключения
1	Вид разрешенного использования земельного участка	Учитывался.
2	Муниципальный район (или городской округ)	учитывался.
3	Населенный пункт	учитывался
4	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта	учитывался
4	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района (или городского округа)	учитывался

5	Этажность застройки по градостроительным кварталам, плотность застройки градостроительных кварталов	учитывался
---	---	------------

3.1.5 Сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках

Сбор рыночной информации проводится в следующих этапах:

- установление и сбор источников рыночной информации об объектах недвижимости и проверка их надежности;
- сбор данных о рыночных ценах и величине рыночной арендной платы за объекты недвижимости;
- проведение статистического анализа рыночных данных.

3.1.6 Сбор информации о рыночных ценах и величине рыночной арендной платы за объекты недвижимости

В роли рыночной информации применяются:

- цены сделок и предложений;
- коэффициенты и индексы, которые используются для того чтобы определить рыночную стоимость объектов недвижимости;
- другие показатели, которые используются для того чтобы определить рыночную стоимость объектов недвижимости.

При исследовании информации проводилась проверка данных по следующим критериям:

- правильность, достоверность и полнота собранной рыночной информации.

Данные проверки собранной рыночной информации включают:

- проверка источников информации;

- проверка на несовместимость указанной информации об объекте;
- проверка на надежность данных о местоположении объекта оценки;
- проверка даты объявления на актуальность;
- проверка рыночной информации на грамматические ошибки.

- данные считаются достаточной, в том случае, если в соответствии с ней считается возможным построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных товариществ.

3.7 Расчет кадастровой стоимости земельных участков

Согласно с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, которые утверждены приказом Федеральной службы земельного кадастра от 26.08.2002 года № П/307 осуществляет следующую последовательность действий:

- Выявление списка земельных участков;
- кластеризация земельных участков;
- установление эталонного земельного участка;
- расчет рыночной стоимости эталонных земельных участков;
- определение кадастровой стоимости земельных участков.

Кластеризация земельных участков осуществляется на уровне субъекта РФ и включает следующую последовательность действий:

- выявление списка факторов кластеризации земельных участков;
- объединение земельных участков в кластеры по схожести их характеристик, которые определены в разрезе факторов кластеризации

К примеру, осуществление кластеризации может проводиться с учетом следующих факторов:

- Местоположение: рассматривается также близость к населенным пунктам, районным, областным центрам;
- Транспортная доступность: учитывается наличие подъездной дороги, близость к основным транспортным магистралям, близость к остановкам общественного транспорта;
- Близость к объектам, которые положительно влияют на стоимость объектов недвижимости: близость водных объектов, присутствие лесного массива недалеко от объекта, присутствие лечебных источников, и тому подобные факторы.
- Присутствие объектов инженерной инфраструктуры: водоснабжение, газоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение.

4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Оценщиком был проанализирован рынок предложений на продажу жилых домов в районе местоположения объекта оценки с целью нахождения продаж сопоставимых объектов. Описание объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта с использованием сравнительного подхода приведен в Таблицах 5-8.

Таблица 5. Характеристики объектов-аналогов

№ п/п	Наименование	Адрес	Эт.	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта, тенге.	Цена 1 кв.м. Тенге.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций
1	дача	Массив Мирный, 10	1	н.д.	800	800 000	1000	-	Собственник http://www.olx.kz	хорошее	все
2	дача	Массив Солнечный, 210	2	н.д.	800	950 000	1187,5	-	Собственник http://www.olx.kz	улучшенное	все
3	дача	Массив Мурат, 1	1	Н.д	1000	896 908	896,9	-	Собственник http://www.olx.kz	хорошее	все
4	дача	Массив Бобровка, 122	1	н.д.	900	750 000	8333	-	Собственник http://www.olx.kz	Требуется ремонт	все

Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода (таблица 6)

Таблица 6.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты – аналоги			
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес		Массив Бобровка, 1886	Массив Мирный, 10	Массив Солнечный, 210	Массив Мурат, 1	Массив Бобровка, 122
Предложение/продажа			продажа	продажа	продажа	продажа
Общая площадь	кв.м.	992	800	800	1000	900
Цена предложения/продажи	руб.		800 000	950 000	896 908	750 000
Цена 1 кв.м.	руб.		1000	1187,5	896,9	833
Дата предложения			9 апреля 2016	9 апреля 2016	9 апреля 2016	9 апреля 2016
<i>Корректировка на торг</i>	%		-3	-3	-3	-3
Скорректированная цена	руб./кв.м.		970	1151,875	870	808
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<i>Право собственности</i>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		970	1151,875	870	808
<i>Условия финансирования</i>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		970	1151,875	870	808
<i>Условия продажи</i>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		970	1151,875	870	808

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты – аналоги			
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<u>Условия рынка (дата продажи)</u>			Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		970	1151,875	870	808
<u>Местоположение</u>		г. Семипалатинск	г. Семипалатинск	г. Семипалатинск	г. Семипалатинск	г. Семипалатинск
Корректировка	%		9	-33	-16	-2
Скорректированная цена	руб./кв. м.		882,7	1071	800,4	791,84
Физические характеристики						
<u>Площадь общая</u>	кв.м.	992	800	800	1000	900
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		882,7	1071	800,4	791,84
<u>Наличие коммуникаций</u>		все	все	все	все	все
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		882,7	1071	800,4	791,84
<u>Техническое состояние</u>		хорошее	хорошее	улучшенное	хорошее	Требуется ремонт
Корректировка	%		0	-5	0	5
Скорректированная цена	руб./кв. м.		882,7	733,16	800,4	831,432
Валовая коррекция			6	-15	-11	0
Весовой коэффициент:			1	4	3	2
Скорректированная цена итого:	руб./кв. м.		147,12	-17,88	-38,46	831

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты – аналоги			
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода	руб.	914 884,304				

Определение корректировок:

1. **Корректировка на торг.** Данная корректировка предусматривает возможное изменение цены предложения в результате переговоров. При определении рыночной стоимости оцениваемого жилого дома мы использовали рекомендуемые значения скидки на торг согласно статье А.А. Марчук «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг» и применили корректировку на торг к ценам предложений объектов – аналогов в размере -3% (Источник информации: статья А.А. Марчук «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг», таблица №2 «Рекомендуемые значения скидки на торг, %»);
2. **Корректировка на право собственности.** Поправка вводится при обременении прав собственности залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к собственности объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности. Данных об обременении прав собственности по объектам аналогам, использованным при расчете стоимости оцениваемого недвижимого имущества, не выявлено, поэтому данная корректировка принята равной 0%;
3. **Корректировка на условия финансирования.** При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия

расчетов по сделке, состоявшейся для объекта – аналога и планируемой для объекта оценки. Платеж по сделке с объектами-аналогами предполагает расчет наличными без привлечения кредитных ресурсов, поэтому данная корректировка принята равной 0%;

4. **Корректировка на дату продажи.** Все объекты-аналоги были выставлены на продажу с февраля по апрель 2016 г. Данная корректировка была принята равной 0%;

5. **Корректировка на местоположение.** Размер корректировки определен методом парных продаж, расчет приведен в Таблице 7. [24]

Таблица 7.

Расчет корректировки на местоположение методом парных продаж

№ п/п	Наименование	Нежилое помещени е	Нежилое помещени е	Нежилое помещени е	Нежилое помещени е	Нежилое помещени е
1	Адрес	Массив Бобровка, 2021	Массив Восточный левый, 1173	массив Восточный правый, 451	Массив восточный, 45	Восточный левый , 350в
2	Район	г. Семипалатинск	г. Семипалатинск	г. Семипалатинск	г. Семипалатинск	г. Семипалатинск
3	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
4	Площадь, кв.м.	600	600	600	600	600
5	Цена, руб.	300000	276000	400000	350000	306200
6	Источник информации	http://www.krisha.kz	http://www.krisha.kz	http://krisha.kz/a/show/20832788	http://krisha.kz/a/show/20776760	http://krisha.kz/a/show/20832544
7	Стоимость, руб./кв.м.	500	460	666	583,3	510
8	Корректировка на местоположение, %		9	-33	-16	-2

6. **Корректировка на техническое состояние.** Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Данная корректировка была определена по следующей шкале (корректировки проводятся по отношению к объекту оценки) (Табл.8).

Таблица 8. Шкала корректировок на техническое состояние

Техническое состояние объекта-аналога	Техническое состояние объекта оценки			
	требуется ремонт	хорошее	отличное	евроотделка
Требуется ремонт	0%	+5%	+10%	+15%
Хорошее	-5%	0%	+5%	+10%
Отличное	-10%	-5%	0%	+5%
Евроотделка	-15%	-10%	-5%	0%

4.2 Методика определения, по нормативной оценке, кадастровой стоимости земельных участков

В Казахстане кадастровая стоимость земельных участков для садоводства рассчитывается также, как и кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для ИЖС. То есть, расчет производится нормативной оценкой, с помощью определения поправочных коэффициентов и базовых ставок для земли.

В нашем случае рассматривается земельный участок площадью 0,0992 га, предназначенный для ведения садоводства. Данный участок находится в городе Семипалатинске. Базовые ставки определяются постановлением Правительства РК в статье 10 ЗК. Город Семипалатинск находится в Восточно-Казахстанской области, областным центром области является город Усть-Каменогорск. Для Усть-Каменогорска базовая ставка земли равна 1305 тенге за 1 кв.м.

Посчитаем поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки.

Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки, которые устанавливаются статьей 113К РК, применяются на:

- 1) местоположение земельного участка;
- 2) обводненность и необводненность;
- 3) качественное состояние земельного участка;
- 4) удалённость от центров обслуживания.

Качественное состояние земельного участка, которое используется в составе пашни, определяется двумя показателями – мелиоративным состоянием и уклоном поверхности. (подпункт 1 пункта 3 статьи 11 Земельного кодекса РК)

Для Восточно-Казахстанской области типичны каштановые, темно каштановые солонцеватые, светло каштановые, среднесолонцеватые и сильно солонцеватые почвы. Для почв области характерна степень засоления: слабая, средняя, сильная и солончаки. В современной долине реки Иртыш образуются луговые пойменные почвы, которые обладают мощной дерниной и высоким содержанием органических веществ (гумуса). [18]

Мелиоративное состояние определяется степенью засоления, каменистости, эродированности, солонцеватости, глубиной залегания грунтовых вод, минерализации грунтовых вод и делится на три группы с коэффициентами:

хорошее состояние– 1.2;

удовлетворительное состояние– 0.9;

неудовлетворительное состояние– 0.6.

В случае, если оцениваемый земельный участок пашни можно охарактеризовать разной степенью мелиоративного состояния, поправочный коэффициент устанавливается на основании учета их удельного веса, как средневзвешенная величина.

Исследуемый нами земельный участок имеет площадь пашни – 0,0992 га

в том числе, мелиоративное состояние: хорошее – 0,0300 га

удовлетворительное – 0,0300 га

неудовлетворительное – 0,0392

Коэффициент на мелиоративное состояние равен:

$$K = \frac{0,03\text{га} \times 1,2 + 0,03\text{га} \times 0,9 + 0,0392 \times 0,6}{0,0992 \text{ га}} = 0,87$$

Поправочный коэффициент за удалённость земельного участка от центров сферы обслуживания, которая зависит от качества дорог используются поправочные коэффициенты, показанные в таблице 9 (подпункт 3 пункта 4 статьи 11 Земельного кодекса РК):

Таблица 9

Расстояние, км	Дороги с твердым покрытием	Дороги с щебёночным покрытием	Грунтовые дороги
до 20	1.4	1.1	0.7
21-40	1.2	0.9	0.6
41-60	1.0	0.7	0.5

61-80	0.8	0.5	
81-100	0.6		
свыше 100	0.5		

Коэффициент сферы обслуживания= 1,1

Поправочный коэффициент местоположения оцениваемого земельного участка сельскохозяйственных угодий к хозяйственному центру используются поправочные коэффициенты: до 5 километров - 1.2; от 5 до 10 км - 1; от 10 до 20 км - 0.9; от 20 до 30 км - 0.8; свыше, 30 км - 0.7 (подпункт 2 пункта 4 статьи 11 Земельного кодекса РК).

Коэффициент местоположения= 1,2

Поправочный коэффициент угла уклона поверхности устанавливается, дифференцируется по видам угодий.

для пашни: до 1 градуса - 1; от 1 до 3 градусов - 0.98; от 3.1 до 5 градусов - 0.96; от 5.1 до 7 градусов - 0.93; более 7 градусов - 0.86;

Коэффициент уклона = 0,86 (уклон более 7 градусов согласно съемке)

В зависимости от степени обводнённости участка пастбища применяются следующие поправочные коэффициенты: обводненные - 1.2; необводнённые - 0.8 (подпункт 1 пункта 4 статьи 11 Земельного кодекса РК).[9]

Обводненность и необводненность пастбищ определяется по информации, в результате проведения земельного учета и материалам инвентаризации обводнительных сооружений на пастбищных угодьях.

Поправочный коэффициент на обводнённость пастбищ устанавливается с учётом их удельного веса, как средневзвешенная величина,

в том случае, если степень обводнения участка пастбищ различная, то есть, когда часть из них - обводнена, другая – нет.

Коэффициент обводненности =0,8

В результате определили все поправочные коэффициенты, которые касаются исследуемого (оцениваемого) земельного участка. Чтобы определить общий поправочный коэффициент перемножим определенные нами остальные коэффициенты.

К общий = $0,93*1,1*1,2*0,86*0,8=0,8$

Базовая ставка платы за земельные участки, в случае их предоставления в частную собственность под застройку или застроенными строениями, сооружениями, зданиями и их комплексами утверждается постановлением ВК областного Маслихата от 27.12.2011 года №35/412-4.[19]

Для г. Семипалатинск, являющегося городом областного значения, ставка платы за земельные участки составляет 85% от базовой ставки областного центра и равна $(1304*0,85) = 1108,4$ за 1 кв.м.

Кадастровая стоимость земельного участка составляет $992*0,8*1108,4=879626,24$ тенге.

Заключение

Расчет производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж, а также методом нормативной оценки кадастровой стоимости. В сравнительный метод входит сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, аналогичным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги корректируются, учитывая параметры отличия объектов-аналогов от объекта оценки. Далее после проведения корректировок цен их можно применять для установления рыночной стоимости объекта оценки.

В данной дипломной работе:

- Проанализировали рынок земельных участков, учитывая текущее использование объекта оценки. На рынке земли города Семипалатинска для оцениваемого земельного участка были подобраны максимально подходящие аналоги.
- Изучили методы определения кадастровой стоимости в РФ (в данной дипломной работе сравнительным методом) и в Республике Казахстан (методом нормативной оценки кадастровой стоимости).
- Произвели расчеты по определению кадастровой стоимости земельного участка, предназначенного для садоводства.

В итоге кадастровая стоимость земельного участка по адресу массив Бобровка, 1886, составила 879 626,24 тенге.

Список использованной литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013)
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ
Текст с изменениями на 23 июля 2013 года
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"
4. Закон РК от 30 ноября 2000 года №109 «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».
5. Указ, имеющий силу закона, Президента РК от 25 декабря 1995 г. №2717, «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» - 2000г - 13 дек.
7. ЗК РК - Алматы: ЮРИСТ, 2003. -116с.
8. Постановление Правительства Республики Казахстан №890 от 2 сент. 2003 г., №890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки» - Казахстанская правда. - 2003. - 5 сент.
9. ЗК РК от 20 июня 2003 года №442-П.
10. Закон Республики Казахстан «О земле» от 24 января 2001 г. №152 – П ЗРК.
11. Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года №890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки».
12. Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности»
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимого имущества. – СПб.: СПб ГТУ, 1997 г.

14. Харрисон Г.С. Оценка недвижимого имущества. – М.: Мосграфиздат, 1994 г.
15. Международный комитет по стандартам оценки недвижимого имущества «Международные стандарты оценки» – М.: РОО, 1995 г.
16. Желясков А.Л., Хисматулов О.Т. «Методологические и методические основы оценки земли населенных пунктов». – Пермь, 1998 г.
17. Закон Федеральной службы кадастра Российской Федерации от 26.08.2002г. № П/307 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений».
18. Отчет о наличии земель и распределении их по категориям, собственникам земельных участков, землепользователям и угодьям на 1 ноября 2001 г. / Городской Комитет по управлению земельными ресурсами.
19. Отчет по разработке базовых ставок платы за земельные участки. / Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами Государственный НПЦзем. Семипалатинск, 2002 г.
20. <http://glsrf.ru/ocenka-kadaastrovoj-stoimosti.html>
21. А.Г. Нецветаев Земельное право
22. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.
23. Земельный Кодекс (ЗК РК) Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442
Статья 11. Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки
24. <http://www.krisha.kz>