

УДК 332.64

## ИССЛЕДОВАНИЕ МЕТОДИКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОФИСНОГО ЗДАНИЯ

**Сихимбаев М.Р., Урамаева Д.Э., Легостаева А.А., Сраилова Г.Н.**

*Казахстанский экономический университет Казпотребсоюза, Караганда,*

*e-mail: smurat@yandex.ru, gazzimova@mail.ru, anjal@mail.ru, gulnara.srailova@mail.ru*

В статье ставится задача рассмотреть отклонение рыночной стоимости земельного участка от кадастровой стоимости. Предметом исследования являются оценочные методики для офисных зданий, применяемые в Республике Казахстан. Детально рассмотрен этап расчета стоимости земельного участка в рамках затратного подхода при определении стоимости офисного здания. В статье рассмотрены истоки формирования кадастровой стоимости, методология развития кадастровой оценки земельных участков и ее теоретические исследования. Отдельное внимание уделено таким принципам налогообложения, как равномерность, определенность, удобство и экономность. Раскрыта основная сущность данных принципов налогообложения. Проведен анализ информации о продаже земельных участков г. Караганды на праве частной собственности с целевым назначением «строительство административных зданий, комплексов, бизнес-центров». Приведена сравнительная таблица удельной рыночной и кадастровой стоимостей. Рассчитан коэффициент отклонения удельной рыночной стоимости от кадастровой стоимости. Построен график, показывающий динамику отклонения удельной рыночной стоимости от кадастровой стоимости. Результатом исследования являются выводы о целесообразности применения метода кадастровой оценки земельного участка при определении стоимости офисного здания.

**Ключевые слова:** офисное здание, оценка, земельный участок, затратный подход, кадастровая стоимость

## RESEARCH OF THE METHOD OF CADASTRAL ASSESSMENT WHEN DETERMINING THE COST OF OFFICE BUILDING

**Sikhimbaev M.R., Uramaeva D.E., Legostaeva A.A., Srailova G.N.**

*Karaganda Economic University of Kazpotrebsoyuz, Karaganda,*

*e-mail: smurat@yandex.ru, gazzimova@mail.ru, anjal@mail.ru, gulnara.srailova@mail.ru*

The aim of the article is to consider the deviation of the market value of the land from the cadastral value. The subject of the study is the evaluation methods for office buildings used in the Republic of Kazakhstan. Considered in detail the stage of calculating the cost of land in the framework of the cost approach in determining the value of an office building. The article describes the origins of the formation of cadastral value, the methodology for the development of cadastral valuation of land and its theoretical research. Special attention is paid to the principles of taxation as uniformity, certainty, convenience and economy. The main essence of these principles of taxation is disclosed. The analysis of information on the sale of land plots of the city of Karaganda on the right of private property with the purpose of «the construction of administrative buildings, complexes, business centers.» A comparative table of specific market and cadastral values is given. The coefficient of deviation of the specific market value from the cadastral value is calculated. A graph showing the dynamics of the deviation of the specific market value from the cadastral value. The result of the study are the conclusions about the feasibility of applying the method of cadastral valuation of land in determining the value of an office building.

**Keywords:** office real estate, valuation, land, cost approach, cadastral value

На сегодняшний день оценка офисного здания является довольно распространенным процессом, поскольку количество офисных помещений с каждым годом растет. Данный рост объясняется развитием предпринимательского движения в республике и офисные помещения являются разновидностью коммерческой недвижимости. Актуальность предлагаемого научного исследования обусловлена тем, что объективная и достоверная оценка офисов дает возможность собственнику имущества проводить различные операции с недвижимостью и свести к минимуму риски, связанные с ней. В этой связи главной задачей оценщика является получение качественного результата проводимой оценки. Одной из важных составляющих достоверности

и адекватности проведенных расчетов считается выбор верных методик определения стоимости имущества, исходя из первоначально заявленных целей оценки.

Цель исследования: повышение достоверности результатов определения стоимости недвижимого имущества на примере офисных зданий. В статье применялись методы статистического анализа и сравнения, расчетно-аналитический и экономико-математический методы исследования.

Как известно, при оценке офисных зданий, как правило, применяются все три подхода, а именно сравнительный, доходный и затратный. Каждый из подходов имеет свои особенности. Суть затратного подхода заключается в определении стоимости объекта недвижимости, исходя из затрат,

необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его накопленного износа. Фактически затратный подход состоит из двух этапов: первый – это расчет стоимости земельного участка, и второй – расчет восстановительной стоимости (стоимости замещения) за вычетом накопленного износа [1].

Рассмотрим более детально этап расчета стоимости земельного участка в рамках затратного подхода при определении стоимости офисного здания. Как показывает практика, некоторые оценщики прибегают к методу кадастровой оценки земельного участка.

Первоначально методологию развития кадастровой оценки земельных участков и ее теоретические исследования относят к физиократам (Анн Робер Жак Тюрго, Мерсье де Ла Ривьер, Франсуа Кенэ) и ярким представителям классической экономической школы (Адам Смит, Карл Маркс, Томас де Квинси, Жан-Батист Сэй), которые рассматривали проблемы ценности земельных участков с позиции оптимизации налоговой системы, формирования земельной ренты. Методологической базой исследования кадастровой оценки земельных участков также являются фундаментальные труды многих отечественных и зарубежных учёных в области оценочной деятельности, финансов и статистики [2].

Принципы налогообложения, такие как равномерность, определенность, удобство и экономность, легли в основу процедуры формирования кадастровой стоимости. Данные принципы были сформулированы Адамом Смитом в работе «Исследование о природе и причинах богатства народов» и учитывают интересы как налогоплательщиков, так и государства. Принцип равномерности предполагает участие подданных государства в поддержке правительства исходя из своих финансовых возможностей. Принцип определенности состоит в том, что размер налога, время и способ оплаты должны быть точно определены, ясны и известны налогоплательщику и всем людям. Принцип удобства заключается во взимании налога способом, удобным для налогоплательщика. Принцип экономности гласит, что налог должен извлекать из кошелька населения возможно меньше сверх того, что приходит в казну государства [3].

В современных же источниках приведено следующее определение понятия кадастровой стоимости: «Кадастровая стоимость земельного участка – это эквивалент его рыночной цены, который используется для налогообложения, формирования суммы арендных платежей, сделок по купле-продаже земли» [4].

Основным назначением применения кадастровой стоимости является налогообложение и начисление суммы арендных платежей. В части определения кадастровой стоимости земли для сделок купли-продажи, кредитования, ситуация складывается таким образом, что реальная стоимость земельного участка, как правило, отличается в большую или меньшую сторону.

Суть метода кадастровой оценки заключается в применении нормативного показателя, т.е. базовой ставки платы за 1 кв.м земельного участка и соответствующих поправочных коэффициентов.

Офисное здание неотделимо от земельного участка и, соответственно, обладает одним целевым назначением. Земельный участок под офисным зданием имеет целевое назначение – эксплуатация офисного здания, то есть коммерческое.

На основании информационных ресурсов был проведен анализ данных о продаже земельных участков города Караганды на праве частной собственности и целевым назначением «строительство административных зданий, комплексов, бизнес-центров». Сведения по земельным участкам коммерческого офисно-административного назначения представлены в табличной форме (табл. 1).

Вышеприведенная таблица показывает, что средняя стоимость земельного участка за 1 кв.м составила 23 757 тенге.

По стоимости предложений земельных участков расчет удельной рыночной стоимости производился с использованием следующей формулы [2]:

$$УРС = (СП / П_{зу}) * К_{торга} \quad (1)$$

где УРС – удельная рыночная стоимость, тенге;

СП – стоимость предложения, тенге;

П<sub>зу</sub> – площадь земельного участка, кв.м;

К<sub>торга</sub> – коэффициент торга.

Корректировка на торг, как правило, определяется экспертным методом, с применением информации экспертных выборочных опросов с приведением ссылок на соответствующие печатные материалы. Мнения экспертов приводятся как максимальное, минимальное и среднее значения. Использование той или иной величины требует обоснования от оценщика в каждом конкретном случае.

Согласно [5] скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку варьируется в интервале от 8% до 23%. Среднее значение коэффициент торга с учетом округления в нашем случае принимаем в размере 15%.

Таблица 1

Сведения по земельным участкам коммерческого офисно-административного назначения

№ п/п	Целевое назначение	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость предложения, тенге	Стоимость предложения, тенге/кв.м	Удельная рыночная стоимость, тенге/кв.м
1	Строительство и эксплуатация административного здания	город Караганда, район Казыбек-би, Ерубаета 44/4	1650	45 000 000	27 273	23 182
2	Строительство и дальнейшая эксплуатация административного комплекса	город Караганда, район Казыбек-би, на пересечении ул. Газалиева и Кривогуза	1558	57 000 000	36 585	31 097
3	Строительство и дальнейшая эксплуатация бизнес-центра	город Караганда, район Казыбек-би, 6 микрорайон	660	16 000 000	24 242	20 606
4	Строительство торгового административного комплекса	город Караганда, район Казыбек-би, прс. Бухар-Жырау, Новый рынок	2200	87 000 000	39 545	33 613
5	Строительство административного здания	город Караганда, район Казыбек-би, улица Алиханова, д. 10/2	256	6 868 000	26 828	22 804
6	Строительство и эксплуатация административно-бытового комплекса	город Караганда, район Казыбек-би, учетный квартал 137, участок 041	6196	150 000 000	24 209	20 578
7	Строительство административного здания	город Караганда, район Казыбек-би, микрорайон Степной-4	605	20 000 000	33 058	28 099
8	Строительство и эксплуатация административно-бытового комплекса	город Караганда, район Казыбек-би, микрорайон Степной-4	565	11 000 000	19 469	16 549
9	Строительство бизнес-центра	город Караганда, район Казыбек-би, микрорайон Степной-4	600	12 200 000	20 333	17 283

Таблица 2

Расчет кадастровой стоимости анализируемых объектов

№ п/п	Целевое назначение	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Базовая ставка платы за 1 кв.м, тенге	Коэффициент ценового зонирования	Кадастровая стоимость, тенге	Кадастровая стоимость, тенге/кв.м
1	Строительство и эксплуатация административного здания	город Караганда, район Казыбек-би, Ерубаета 44/4	1650	1984	2,2	7 201 920	4 365
2	Строительство и дальнейшая эксплуатация административного комплекса	город Караганда, район Казыбек-би, на пересечении ул. Газалиева и Кривогуза	1558	1984	2,2	6 800 358	4 365
3	Строительство и дальнейшая эксплуатация бизнес-центра	город Караганда, район Казыбек-би, 6 микрорайон	660	1984	2,2	2 880 768	4 365

**Окончание табл. 2**

№ п/п	Целевое назначение	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Базовая ставка платы за 1 кв.м, тенге	Коэффициент ценового зонирования	Кадастровая стоимость, тенге	Кадастровая стоимость, тенге/кв.м
4	Строительство торгово-бытового административного комплекса	город Караганда, район Казыбек-би, прс. Бухар-Жырау, Новый рынок	2200	1984	2,2	9 602 560	4 365
5	Строительство административного здания	город Караганда, район Казыбек-би, улица Алиханова, д. 10/2	256	1984	2,2	1 117 389	4 365
6	Строительство и дальнейшая эксплуатация административно-бытового комплекса	город Караганда, район Казыбек-би, учетный квартал 137, участок 041	6196	1984	1,55	19 053 939	3 075
7	Строительство административного здания	город Караганда, район Казыбек-би, микрорайон Степной-4	605	1984	2,2	2 640 704	4 365
8	Строительство и дальнейшая эксплуатация административно-бытового комплекса	город Караганда, район Казыбек-би, микрорайон Степной-4	565	1984	2,2	2 466 112	4 365
9	Строительство бизнес-центра	город Караганда, район Казыбек-би, микрорайон Степной-4	600	1984	2,2	2 618 880	4 365

**Таблица 3**

Расчет коэффициента соотношения УРС/КС

№ п/п	Удельная рыночная стоимость (УРС), тенге/кв.м	Кадастровая стоимость (КС), тенге/кв.м	Коэффициент УРС/КС
1	23 182	4 365	5,31
2	31 097	4 365	7,12
3	20 606	4 365	4,72
4	33 613	4 365	7,70
5	22 804	4 365	5,22
6	20 578	3 075	6,69
7	28 099	4 365	6,44
8	16 549	4 365	3,79
9	17 283	4 365	3,96
Среднее значение			5,66

Формула расчета кадастровой стоимости земли выглядит следующим образом:

$$C_k = P_{\text{з}} * B_c * K_{\text{цз}} \quad (2)$$

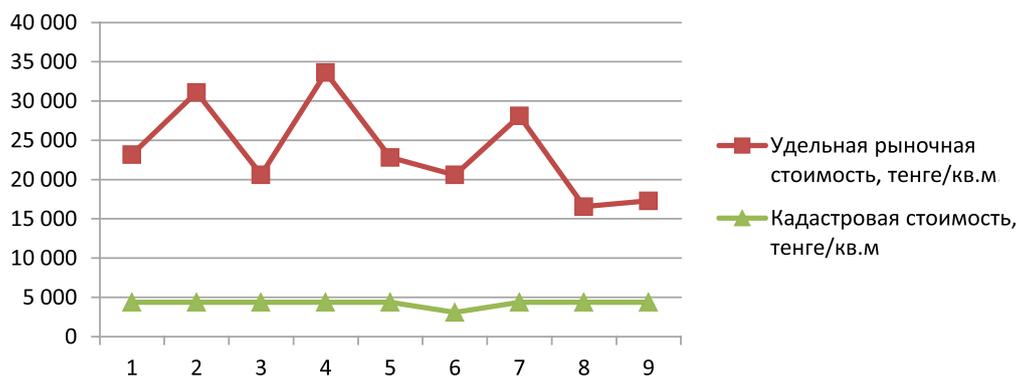
где  $C_k$  – кадастровая стоимость земельного участка, тенге

$P_{\text{з}}$  – общая площадь земельного участка, кв.м;

$B_c$  – базовая ставка платы за 1 кв.м, тенге;

$K_{\text{цз}}$  – коэффициент ценового зонирования.

Согласно [6], базовая ставка платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность в г. Караганде составляет 1984 тенге за 1 кв.м. Коэффициенты ценового зонирования земли взяты из [7]. В табл. 2 приведем расчет кадастровой стоимости анализируемых объектов.



Соотношение УРС/КС для земельных участков

Составим сводную таблицу соотношения удельной рыночной и кадастровой стоимостей за 1 кв.м земельного участка. Полученные данные отражены в табл. 3.

Среднее соотношение УРС/КС по городу Караганда – 5,66. Соотношение показывает превышение рыночной стоимости земельного участка над кадастровой.

На нижеприведенном графике показаны соотношения УРС/КС для земельных участков (рисунок).

Таким образом, вышеприведенные таблицы и график показывают значительное превышение рыночной стоимости земельного участка над кадастровой. Становление методологии кадастровой стоимости происходило на протяжении веков, формирование которой было непосредственно связано с развитием земельной собственности и земельного налогообложения. Результатом применения кадастровой стоимости является получение налоговой базы земельного налога или арендной платы на землю. Однако применение метода кадастровой оценки при определении стоимости офисных зданий является крайне некорректным, поскольку данная стоимость является заниженной в несколько раз в сравнении с рыночной стоимостью, что приводит к недостоверной оценке. На основе данных табл. 1–3 можно сделать вывод, что метод сравнения продаж при оцен-

ке земельного участка является наиболее предпочтительным при условии наличия развитого рынка недвижимости.

#### Список литературы

1. Сихимбаев М.Р., Бабькина И.С. Анализ методов оценки рынка недвижимости на примере инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в Казахстане // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2017. № 2 (1). С. 82–87.
2. Безруков В.Б., Дмитриев М.Н., Пылаева А.В. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. 155 с.
3. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов = Inquiry into the nature and causes of the wealth of nations: пер. с англ. М.: Эксмо, 2007. 956 с.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. М.: КНОРУС, 2012. 264 с.
5. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011. 204 с.
6. Совместное постановление акимата Карагандинской области от 11 апреля 2016 года № 24/07 и решение Карагандинского областного маслихата от 28 апреля 2016 года № 30 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность в областном центре, городах областного и районного значения, поселках и сельских населенных пунктах» [Электронный ресурс]. URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/V16K0003813> (дата обращения: 05.03.2019).
7. Приказ и.о. Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 28 января 2016 года № 91 «Об утверждении коэффициента зонирования, учитывающего месторасположение объекта налогообложения в населенном пункте» [Электронный ресурс]. URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=35470423#pos=0;200](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35470423#pos=0;200) (дата обращения: 05.03.2019).