

«Сейфуллин оқулары – 18: « Жастар және ғылым – болашаққа көзқарас» халықаралық ғылыми -практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18: « Молодежь и наука – взгляд в будущее» - 2022.- Т.І, Ч.ІV. - С. 199-201

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Рамазанова Н., магистрант 2 курса
Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина, г. Нур-
Султан*

Все земельные участки обладают двумя показателями, характеризующими его ценность: рыночная и кадастровая стоимость. Рыночная стоимость показывает, за какую сумму данный земельный участок способен реализоваться на свободном рынке, кадастровая - предназначена для целей продажи государством и определения размера платежей за право аренды.

Кроме того, земля – дефицитный ресурс. Как правило, она продается как недвижимость, экономический продукт с рыночной стоимостью. Зачастую данная рыночная стоимость не оговаривается просто между продавцом и потенциальным покупателем, а базируется на оценке, выполненной оценщиком[1].

Цель статьи – сравнить и выявить отличия и особенности рыночной и кадастровой стоимостей земельных участков.

Земельный рынок - это сфера товарного выражения территорий, которые допустимо использовать для разных целей: ведения товарного сельскохозяйственного производства, постройки зданий, сооружений, объектов инфраструктуры также прочие. Таким образом, под земельным рынком понимается комплекс сделок с землей (как купля-продажа, аренда земельных участков, залог и иные)[2].

Каждый объект недвижимости имеет идентификационные характеристики: площадь, местоположение, кадастровый номер, целевое назначение и др. Все эти данные вносятся в единый государственный кадастр недвижимости. Таким образом, кадастр недвижимости – это систематизированный свод данных об учтенном недвижимом имуществе, о границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями применения территорий, других предусмотренных законодательством сведений[2].

Объекты недвижимости возвращаются на первичном и вторичном рынке. Нормативная кадастровая (оценочная) стоимость формируется на первичном рынке земли и регулируется путем использования нормативного показателя, т.е. базовой ставки платы за один квадратный метр, земельного участка и соответствующих поправочных показателей.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов в Республике Казахстан определяется согласно базовым ставкам платы за земельные участки и поправочным коэффициентам, утвержденным решениями маслихатов, по городу Нур-Султан она равна 6683 тенге за 1 м² [3].

Рыночная стоимость формируется на вторичном рынке земли, т.е. в условиях соотношения спроса и предложения. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена продажи на открытом рынке с честной конкуренцией, когда она определяется на основе спроса и предложения.

Понятие рыночной стоимости значительно наиболее обширное и напрямую в зависимости от спроса на рынке недвижимости, объема предложения и состояния конкретного жилья, в то время как кадастровая стоимость, главным образом, обуславливается ценовой политикой отдельного региона.

При анализе рыночной стоимости учитывают следующие факторы, которые проявляют воздействие на её развитие:

1. Спрос - подразумевает предпочтения покупателей, что предполагает учет всех вероятных рисков.

2. Полезность - признается полезной только лишь в случае, если она приносит выгоду владельцу. Как правило, полезность - это прибыль. При увеличении прибыли также возрастает и рыночная стоимость участка.

3. Прибыль – отличие расхода и заработка.

4. Время - предполагает промежуток, посредством которого планируется получение дохода. Многочисленные компании владеют отсроченным доходом. К примеру, компания ввела в производство новую технику, что необходимо для повышения дохода, но прибыль возрастет только согласно возможностям.

5. Существующие ограничения - чем больше ограничений, тем меньше рыночная стоимость участка.

6. Риски - опасности отсутствия прибыли в дальнейшем.

7. Ликвидность - существенная ликвидность активов благоприятно оказывает большое влияние на стоимость.

8. Конкуренция - наибольшей рыночной стоимостью обладают предприятия, обладающие огромной потребностью и действующие в области незначительной конкуренции. Огромное количество конкурентов уменьшает рыночную стоимость участка.

9. Соотношение предложения и спроса. Потребность обуславливается платежеспособностью инвесторов, возможностью привлечения сторонних денег, а также огромным количеством других факторов[4].

Объектом исследований являются земельные участки г. Нур-Султан, расположенные в Сарыаркинском и Алматинском районах. Для выявления различий кадастровой и рыночной стоимостей произведём их расчет. В таблице 1 произведен расчет кадастровой стоимости.

Таблица 1 – Расчет кадастровой стоимости земельных участков.

№ участка	Местоположение	Целевое назначение	Площадь, м ²	Баз. ставка, тг/м ²	Коэффициент зоны	Кадастровая стоимость, тг
1.	Сарыаркинский р-н	ИЖС	1 000	6683	1,3	8 687 900 тг
2.	Алматинский р-н	ИЖС	1 000	6683	1,7	11 361 100 тг

Для расчета рыночной стоимости земельных участков были взяты те же 2 объекта. Стоимость определялась методом сравнения продаж. Для сравнительного анализа были взяты по три объектов-аналогов. В результате расчетов рыночная стоимость 1 участка составила – 39 600 000 тг, 2 участка – 56 700 000 тг.

Далее сравним полученные результаты (табл.2)

Таблица 2 – Сравнительный кадастровой и рыночной стоимостей земельных участков

№ участка	Местоположение	Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость
1.	Сарыаркинский р-н	8 687 900 тг	39 600 000 тг
2.	Алматинский р-н	11 361 100 тг	56 700 000 тг

В результате сравнения методик двух видов оценки, можно выделить следующие основные их отличия (табл.3):

Таблица 3 - Различия кадастровой и рыночной стоимости

Рыночная стоимость	Кадастровая стоимость
Определяется рынком, а также независимыми оценщиками	Определяется государственными органами
На рыночную стоимость оказывает влияние спрос и текущее состояние рынка	Кадастровая стоимость определяется на основе утвержденных маслихатами базовых ставок и поправочных коэффициентов
Рыночная стоимость более объективна, так как при её формировании учитываются индивидуальные особенности и характеристики, а также предложения конкурентов	Кадастровая стоимость не отличается гибкостью и не может меняться так стремительно, как рыночная

Как правило, рыночная стоимость больше кадастровой	Кадастровая стоимость значительно меньше рыночной стоимости и не соответствует объективной реальности
--	---

Таким образом, следует отметить, что базовая ставка в течении 10-ти лет остаётся неизменной - по г.Нур-Султан составляет 6683 тг с 6 декабря 2012 года по настоящее время. За эти годы ситуация на рынке менялась очень часто: дефолт, инфляция, пандемия и др. В связи с этим, чтобы приблизить кадастровую стоимость к объективной реальности, нами предлагается учитывать опыт зарубежных стран и размер кадастровой стоимости увязать в % отношении с рыночной.

Список использованной литературы

- 1 Stephan Bartke, Reimund Schwarze: The Economic Role and Emergence of Professional Valuers in Real Estate Markets [Text]. Land, EISSN 2073-445X, Published by MDPI, issue 7, June 2021.
- 2 Сизов А.П., Кадастр недвижимости: Методические указания по выполнению курсовой работы для студентов факультета экономики и управления территориями (ФЭУТ), обучающихся по специальности 061000 – Государственное и муниципальное управление. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2009. – 52 с.
- 3 Решение маслихата г.Астаны, от 6 декабря 2012 года, № 92-11-V.
- 4 Курманова Г.К. Развитие земельного рынка в Республике Казахстан. - Астана, 2018. – 96 с.

Научный руководитель д.э.н., ассоц. профессор Курманова Г.К.