

Нюсупова Г.Н.,
Токбергенова А.А.,
Каирова Ш.Г.

**Вопросы формирования
ценообразования земельных
участков г. Алматы**

В статье рассматриваются вопросы формирования ценообразования земельных участков в г. Алматы. Основными регуляторами при определении кадастровой (оценочной) стоимости земли являются базовые ставки платы земельных участков и поправочные коэффициенты. В результате проведенных расчетов с использованием сравнительного метода, метода аллокации и доходного метода предложена корректировка базовой ставки платы земельных участков с учетом изменившейся рыночной ситуации. Рыночные цены на земельные участки варьируются в больших пределах. Рыночная стоимость земли превышает кадастровую стоимость в несколько раз. Изначально, в целях соблюдения балансов интересов государства и субъектов земельных отношений, ее значение определялось как на 30% ниже рыночной стоимости.

Ключевые слова: г. Алматы, базовые ставки платы, поправочный коэффициент, стоимость земли, методы оценки.

Nyussupova G.,
Tokbergenova A., Kairova Sh.

**Issues of land price formation
in Almaty city**

The article considers the issues of land pricing formation in Almaty city. The main regulators in determining of cadastral (appraisal) value of the land are the basic rate of payment and correction factors to it. As a result of calculation using the comparative method, allocation method and the income method authors proposed correction to the base rate payment of land plots considering changing market situation. Market prices for land plots vary within wide limits. The market value of the land exceeds the cadastral value in some times. Initially, in order to comply with the balances between state's interests and subjects of land relations, its value was defined as 30% below market value.

Key words: Almaty, the base payment rates, correction factor, the cost of land, assessment methods.

Нюсупова Г.Н.,
Токбергенова А.А.,
Каирова Ш.Г.

**Алматы қаласының
жер телімдерінің
бағасын белгілеуді
қалыптастыру мәселелері**

Бұл мақалада Алматы қаласының жер телімдерінің бағасын белгілеуді қалыптастыру мәселелері қарастырылған. Жердің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау кезінде негізгі реттеуші жер телімдерінің базалық мөлшерлемесі және түзету коэффициенттері болып табылады. Салыстырмалы, аллокациялық және табыс әдістерін пайдалану арқылы есептеулер жүргізу негізінде жер телімдерінің базалық мөлшерлемесіне өзгерген нарықтық жағдайды есепке ала отырып түзетулер енгізу ұсынылған. Жер телімдерінің нарықтық бағасы үлкен шамада құбылады. Жердің нарықтық құны кадастрлық құнын бірнеше есе өсіреді. Бұрыннан, мемлекеттік теңгерім назарын және жер қатынастарының субъектілерін сақтау мақсатында, оның маңыздылығы нарықтық құнынан 30% төмен болып анықталатын.

Түйін сөздер: Алматы қ., төлемнің базалық мөлшерлемесі, түзету коэффициенті, жердің құны, бағалау әдістері.

**ВОПРОСЫ
ФОРМИРОВАНИЯ
ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ Г. АЛМАТЫ****Введение**

Рынок земли в Казахстане формируется по двум направлениям: 1) продажа государством земельных участков из государственной собственности в частную собственность по нормативной стоимости; 2) осуществление различных сделок с земельными участками, находящимися в частной собственности граждан и юридических лиц. В Республике Казахстан в качестве нормативной цены выступает кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка – определяется территориальным органом по управлению земельными ресурсами в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки, предоставляемые на возмездной основе в частную собственность государством, с применением поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов.

Базовой ставкой платы является нормативная цена земельного участка для определения его кадастровой (оценочной) стоимости при предоставлении государством права частной собственности на земельный участок или продаже права временного возмездного землепользования [1].

В соответствии со статьей 10 Земельного кодекса Республики Казахстан [2], Законом Республики Казахстан «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан» [3] и совместным постановлением Акимата г. Алматы от 23 июля 2015 года и решением маслихата города «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовой ставки платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размер платы за продажу права аренды земельных участков» постановил установить базовую ставку платы за земельные участки на территории города Алматы в размере 6200 тенге за один квадратный метр против действующего с 2012 года размера в 4600 тенге [4].

Значимость изучения земельных ресурсов городских территорий в современных условиях все более возрастает, так как рациональное землепользование и эффективное хозяйствование

во многом определяется тем, насколько этому способствует экономический механизм реализации земельной собственности. Также в результате совершенствования учета и кадастровой оценки земель растет налогооблагаемая база, больше земель вовлекается в хозяйственный оборот, повышается эффективность землепользования.

Исходные данные и методы исследования

В основу расчета базовой ставки платы земельных участков положено определение средней оценочной стоимости 1 м² земли. Расчеты велись по селитебной территории в границах выбранных кварталов следующими подходами (или их модификациями) [5]:

Сравнительный метод (сопоставление продаж) – данных средств массовой информации и риэлтерских компаний. Результаты земельных аукционов не учитывались, так как целевое назначение проданных земельных участков предназначено для зданий обслуживания населения и для промышленно-производственных зданий (сооружений), которые не показывают общую картину рынка земли.

2. Метод соотношения (аллокации) – модификация сравнительного подхода – основывается на изучении возможностей инвестора, который не заплатит за получение земельного участка больше той суммы, которая понадобится для создания аналогичного объекта.

В основу метода аллокации положен стоимостный принцип сбалансированности допущения, что соотношение между землей и строениями в стоимости конкурирующих (подобных) между собой объектов, одинаково.

$$C_3 = B_c \times K_3, \quad (1)$$

где, C_3 – стоимость земельного участка;

$BC_{зд}$ – восстановительная стоимость здания, расположенного на земельном участке;

K_3 – коэффициент доли стоимости земли под объектом.

В результате расчетов и анализа эксперта определяется восстановительная стоимость здания ($BC_{зд}$), которая умножается на коэффициент доли стоимости земли (K_3) в составе комплекса недвижимости.

Последовательность расчета:

Определение стоимости застройки в земельно-кадастровом квартале.

Общая стоимость застройки определяется по формуле:

$$Ц_n = C_p \times S_3, \quad (2)$$

C_p – среднерыночная стоимость застройки.

Площадь застройки в квартале определяется –

$$S_3 = S_{кв} * K_{пл} \quad (3)$$

$S_{кв}$ – площадь квартала;

$K_{пл}$ – коэффициент плотности застройки.

Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка:

$$P_3 = Ц_n * K_3 / S_{кв} \quad (4)$$

3. Доходный метод оценки земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход. Одним из методов является метод капитализации.

Метод прямой капитализации предполагает деление годового рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость земли} = \text{Рентный доход} \quad (5)$$

Коэффициент капитализации

В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:

– расчетный рентный доход для оценки земель;

– часть дохода от имущественного комплекса, приходящаяся на застроенный земельный участок;

– земельная арендная плата (арендный доход) для оценки земель поселений;

– доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

В данном случае в качестве дохода принята земельная арендная плата.

Сложной проблемой доходного метода является определение коэффициента капитализации.

Особенность коэффициента капитализации, используемого при оценке земли в том, что он состоит только из одной части – ставки дохода и не включает норму возмещения капитала.

В настоящее время имеются четыре подхода к расчету коэффициента капитализации, первоначально разработанных в мировой практике для капитализации земельной ренты.

При расчёте использован третий подход – расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.

В качестве примера рассмотрим расчет ставки капитализации при оценке земель в г. Алматы. Ставка капитализации включает следующие составные части:

– *безрисковую ставку*, например, при расчете стартовой стоимости права заключения договора аренды в качестве безрисковой ставки используют годовую процентную ставку, установлен-

ную Национальным банком РК по межбанковским депозитам для твердой валюты;

– *региональный риск*, т. е. риск вложения денежных средств в недвижимость, находящуюся в конкретном регионе, характеризующемся определенным экономическим и социальным положением [6].

Результаты и обсуждения

Вышеизложенные положения трех выделенных подходов были модифицированы к условиям г. Алматы. Главная модификация сравнительного подхода – использование преимущественно сплошного наблюдения в сочетании с аналогами.

Таблица 1 – Итоговые результаты расчетов стоимости 1 кв. м земли с использованием метода сравнения продаж

№	Районы	Цены предложений свободных земельных участков, тг
1	Алатауский	11 284
2	Алмалинский	49 648
3	Ауэзовский	37 533,5
4	Бостандыкский	38 176,63
5	Жетысуский	23 671,9
6	Медеуский	44 619,6
7	Наурызбайский	23 311,04
8	Турксибский	25 475,08
	В среднем по городу	31 715

В полученное среднее значение удельной стоимости земли вводится поправка на плотность застройки, которая равна 0,4 (отношение полезной площади к общей площади застройки). К полученному показателю прибавляется усредненный показатель с учетом стоимости доли земли в общей стоимости земельных участков (8% – для индивидуального жилищного строительства и 20% – для многоэтажной застройки).

Как показывает мировой опыт, следует принять норматив сверхприбыли около 25% (т.е. понижающий коэффициент 0,75) [5]. Таким образом, один рыночный ориентир для корректи-

ровки базовой ставки города составляет: 19 282 тенге на 1 м².

Стоимость 1 м² по методу аллокации в Алмалинском районе варьирует от 11 846 тенге за м² – по индивидуальной застройке и до 26 764 тенге за м² – по многоэтажной застройке, среднее значение составило 18 387 тенге за м², в Медеуском районе по ИЖС – 12 870 тенге за м² и 27 829 тенге за м² – по многоэтажной застройке. Эти данные говорят о престижности данных районов. Сводные результаты расчетов по данному методу по состоянию на февраль 2016 года приведены в таблице 2 [7].

Таблица 2 – Итоговые результаты расчетов стоимости 1 кв. м земли под жилой застройкой по методу аллокации (соотнесения)

№	Районы	Расчетная стоимость 1 кв. м. земли, тенге			
		ИЖС	Многоэтажная застройка		Средняя по району
			до 5 эт.	свыше 5 эт.	
1	Алатауский	7 853	20 733	-	14 293
2	Алмалинский	11 846	26 764	26 590	21 733
3	Ауэзовский	9 752	21 057	23 146	17 985
4	Бостандыкский	12 318	25 825	25 930	21 357
5	Жетысуский	8 360	20 423	-	14 391
6	Медеуский	12 870	27 829	29 451	23 383
7	Наурызбайский	8595	16 924	-	12 760
8	Турксибский	7 489	17 943	-	12 716
	В среднем по городу	9 885	22187	26279	17327

Различие стоимостных значений обусловлено следующим:

– среднерыночная стоимость застройки дифференцируются в зависимости от комплекса рентообразующих факторов, которые имеют закономерные различия по районам;

– коэффициенты плотности застройки дифференцируются в зависимости от комплекса условий: насыщенности объектами, целевого назначения, этажности, вида застройки и т.д.; этот коэффициент, как правило, имеет большее значение в центре и меньше – на периферии;

– коэффициент доли стоимости земли в составе комплекса недвижимости дифференци-

руется четко в зависимости от ценности территории, определяемой местоположением.

Для определения ставки капитализации дохода учитываются региональный риск и риск ликвидности. Для г. Алматы региональный риск составляет 2%. Риск ликвидности, связанный с возможностью возникновения потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости, несбалансированности или неустойчивости рынка. Экспертная оценка данного риска для прав долгосрочной аренды на Алматинском земельном рынке составляет 6% (т.е. 2% + 6% = 8 %) [6]. Этот процент капитализации и был принят в расчете базовой ставки платы земельных участков (таблица 3).

Таблица 3 – Итоговые значения расчёта стоимости земли с использованием доходного метода

№ п/п	Административные районы	Стоимость аренды 1 кв. м., тенге	Чистый доход с учётом 30% прибыли	Чистый доход, отнесенный к земле	Стоимость 1 кв. м. земли
1	Алатауский	16 507,6	7428	742	9 275
2	Алмалинский	24 757	11 140,7	1114	13 925
3	Ауэзовский	20 072	9 032	903	11 287
4	Бостандыкский	41 138	11 681,3	1116	13 950
5	Жетысуский	17 296,9	8 269,8	827	10 338
6	Медеуский	29 177,2	13 129,7	1313	16 413
7	Наурызбайский	17 674,5	7 953,4	795	9 938
8	Турксибский	18 102,9	8 146,3	814	10 175
	В среднем по городу	23 090	9 597	959	11 913

В результате проведенных расчетов значение стоимости земельных участков по доходному методу колеблется в пределах от 9 275 до 16 413 тенге кв. м. при средней величине 11 913 тенге за м² [7]. По результатам проведенных по всем методам

расчетов определяется средняя величина базовой ставки платы земельного участка с учетом их весовых коэффициентов, установленных по убывающему ранжированию степени надежности и точности каждого метода (таблица 4).

Таблица 4 – Стоимость одного квадратного метра земли, рассчитанного различными методами

№ подходов	Методы	Стоимость земли, тенге/м ²	Весовой коэффициент метода, %	Выровненная стоимость земли, тенге/м ²
1	Сравнения продаж	19 282	40	7 712
2	Доходный (капитализации арендной платы)	11 913	35	4 169
3	Аллокации (соотнесения)	17327	25	4 332
Средневзвешенный показатель				16 213 ~ 16200

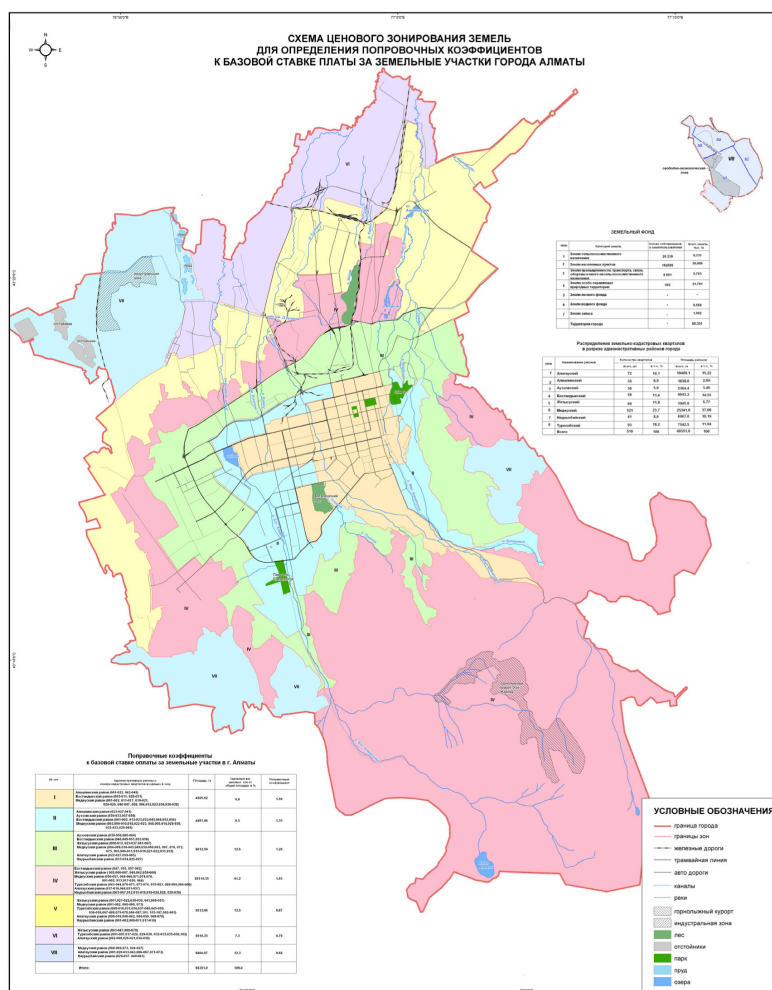


Рисунок – Схема ценового зонирования земель для определения поправочных коэффициентов к базовой ставке за земельные участки города Алматы

Самым надежным подходом является сравнительный, так как он выражает сущность фактической рыночной цены земли, которая учитывает комплекс условий ценообразования.

На втором месте принят доходный метод, который базируется на рыночных показателях арендной платы за недвижимость (в т. ч. земли). Кроме того, этот метод выражает общерыночный принцип стремления к максимуму эффекта.

На третьем месте определен метод аллокации (соотнесения), который хотя и учитывает рыночную стоимость, но вместо калькуляции затрат здесь принят приблизительный удельный показатель площади застройки, определенный посредством использования коэффициента плотности застройки.

Расчетная стоимость 1 кв. м. земельного участка составила 16 200 тенге кв. м.

К вышеуказанной величине были применены обоснованные понижающие коэффициенты на сейсмичность и за атмосферное загрязнение: в связи с тем, что в Алматы неблагоприятная экологическая ситуация, прежде всего, атмосферное загрязнение (смог), применяется понижающий коэффициент 0,70. Территория города Алматы подвержена сейсмоопасности, для расчета применялся поправочный коэффициент на сейсмичность K_c равный 0,78. Данный коэффициент основан на укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий, который может быть использован в качестве единого коэффициента применяемого к средней стоимости 1 кв. м земли по г. Алматы вне зависимости от величины прогнозной сейсмической бальности [8].

Расчетная стоимость 1 кв. м. земельного участка – 16 200 тенге кв. м, но с применением вышеуказанных поправок следующая:

– с учетом экологии (смог): $16\ 200 \times 0,70 = 11\ 340$ тг. кв. м.

– с учетом сейсмичности: $11\ 340 \times 0,78 = 8\ 845$ (округленно: 8 800) тенге кв. м.

Для определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков для г. Алматы к полученной базовой ставке платы применяются поправочные коэффициенты. Алматинским региональным филиалом Республиканского государственного предприятия «Государственный научно-производственный центр земельного кадастра» этот показатель определен в пределах от 0,68 до 1,5 (рисунок).

Выводы

Таким образом, рекомендуемое значение базовой ставки платы земельных участков с учетом рыночной конъюнктуры после девальвации 2015 года, по состоянию на февраль 2016 года составляет 8 800 тг. кв. м. Анализируя полученные данные, можно сделать следующие выводы:

– имеющиеся материалы позволяют вести расчёты по трём методам: сопоставление продаж, соотнесения (аллокации), доходный. Затратный метод, широко применяемый для единичной оценки в условиях массовой оценки, оказался не применим;

– в г. Алматы динамично развивается рынок земли, что привело к необходимости корректировки базовой ставки платы земельных участков с целью приближения её значения к уровню рыночных цен;

– наблюдается резкий рост стоимости земли с четкой дифференциацией цен в зависимости от местоположения.

В процессе ценового зонирования, проведенного на основе показателей рыночной стоимости земли, а также единичных объектов оценки по территории, не имеющей рыночных стоимостей, были учтены основные территориальные закономерности изменения ценовой ситуации.

Литература

- 1 Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2015 год. – Астана, 2016. – 151 с.
- 2 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20.06.2003, №442-5 (с изменения и дополнениями на 25 ноября 2015 года). – Алматы: ТОО Издательство:Норма-К, 2016. – 140 с.
- 3 Закон Республики Казахстан от 23 января 2001 года № 148-III «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.11.2015 г.)», <http://online.zakon.kz>
- 4 Совместное решение маслихата города Алматы от 23 июля 2015 года № 355, <http://online.zakon.kz>
- 5 Отчет по проекту: «Расчет базовой ставки платы за земельные участки, проведение зонирования в целях определения границ оценочных зон и поправочных коэффициентов к базовым ставкам платы за земельные участки г. Алматы». Алматы, 2008. – 95 с.
- 6 Орынбеков М., Байдульдинова А.Н. Оценка земли: учебное пособие. – Алматы, 2013. – 744 с.
- 7 <http://krisha.kz/>

8 Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном учете – М.: Издательство: Литература по строительству, 1972. – 51 с.

References

- 1 Svodnyi analiticheskii otchet o sostoianii i ispol'zovanii zemel' Respubliki Kazakhstan za 2015 god. – Astana, 2016. – 151 s.
- 2 Zemel'nyi kodeks Respubliki Kazakhstan ot 20.06.2003, №442-5 (s izmeneniia i dopolneniiami na 25 noiabria 2015 goda). – Almaty: TOO Izdatel'stvo:Norma-K, 2016. – 140 s.
- 3 Zakon Respubliki Kazakhstan ot 23 ianvaria 2001 goda № 148-II «O mestnom gosudarstvennom upravlenii i samoupravlenii v Respublike Kazakhstan (s izmeneniiami i dopolneniiami po sostoianiiu na 24.11.2015 g.), <http://online.zakon.kz>
- 4 Sovmestnoe reshenie maslikhata goroda Almaty ot 23 iiulia 2015 goda № 355, <http://online.zakon.kz>
- 5 Otchet po proektu: «Raschet bazovoi stavki platy za zemel'nye uchastki, provedenie zonirovaniia v tseliakh opredeleniia granits otsenochnykh zon i popravochnykh koeffitsientov k bazovym stavkam platy za zemel'nye uchastki g.Almaty», Almaty, 2008. – 95 s.
- 6 Orynbekov M., Baidul'dinova A.N. Otsenka zemli: uchebnoe posobie. – Almaty, 2013. – 744 s
- 7 <http://krisha.kz/>
- 8 Sborniki ukрупnennykh pokazatelei vosstanovitel'noi stoimosti zhilykh, obshchestvennykh, kommunal'nykh zdaniy i zdaniy bytovogo obsluzhivaniia dlia pereotsenki osnovnykh fondov uchrezhdenii i organizatsii, sostoiashchikh na gosudarstvennom uchete – М., Izdatel'stvo: Literatura po stroitel'stvu, 1972 g. – 51 s.