

«Сейфуллин окулары-14: Жастар, ғылым, инновациялар: цифрландыру – жаңа даму кезеңі» атты Республикалық ғылыми-теориялық = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения-14: Молодежь, наука, инновации: цифровизация – новый этап развития». - 2018. – Т.1, Ч.2. - С. 393-395.

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Омарова Д., магистрант

Кадастровая стоимость земли – это величина, которая рассчитывается на основании государственной оценки земельного участка, учитывая его классификацию согласно целевому назначению. Прежде чем ознакомиться с методикой такого расчета и определить, чем кадастровая оценка земли отличается от других оценок, в частности рыночной, полезно будет вспомнить, что же представляет собой земельный кадастр. Систематизированный свод данных о местоположении, целевом назначении и правовом статусе земель, именно с таким определением кадастр упоминается в Земельном кодексе Республики Казахстан. Согласно земельному законодательству, государство создает инструменты контроля за земельными ресурсами.

К инструментам контроля за земельными ресурсами относятся: Кадастровая карта, показывающая фактические границы всех земельных участков страны. На карте указываются и данные собственника земельного надела.

Государственный кадастровый учет представляет собой более подробное описание систематизированных сведений о земельных участках в реестре (ЕГР). Именно, исходя из данных кадастрового учета, и производится государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов, городов, лесного фонда и земель сельскохозяйственного назначения всех регионов Казахстана. После определения цены, каждому конкретному земельному участку присваивается персональный кадастровый номер.

В период перехода к рыночной экономике в Республике Казахстан идут преобразования во всех сферах деятельности. Наряду с этим возникла необходимость осуществления политики платного землепользования. Каждый земельный участок, как объект собственности или землепользования, является объектом недвижимости, соответственно должен иметь свою стоимость. Если в условиях социализма земля была нефинансовым материальным ресурсом, то в условиях рынка она становится сугубо экономической категорией.

В Республике Казахстан действуют две формы стоимости земли: рыночная и нормативная кадастровая (оценочная) стоимости. Рыночная стоимость формируется на вторичном рынке земли, т.е. в условиях соотношения спроса и предложения. Нормативная кадастровая (оценочная)

стоимость формируется на первичном рынке земли и регулируется путем применения нормативного показателя, т.е. базовой ставки платы за 1 кв.м. земельного участка (далее базовые ставки) и соответствующих поправочных коэффициентов.

Кадастровая оценка земель в Республике Казахстан производится в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан и постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков».

Базовые ставки за земельные участки должны периодически уточняться на основании данных государственной статистики об общем уровне инфляции и результатов мониторинга рынка земли. Их уточнение, согласно опыту стран с рыночной экономикой, проводится через каждые пять лет. По своей экономической сути кадастровая стоимость земли является основой для определения других форм платежей за землю: земельного налога, арендной платы, залоговой цены и других платежей.

Базовые ставки являются основой установления кадастровой стоимости земельных участков при передаче государственных земель в пользование, владение и распоряжение физическим и юридическим лицам для формирования первичного рынка земельной недвижимости, тем самым дается возможность включения земельных участков в рыночный оборот.

Кадастровая оценочная стоимость, определенная на основе базовых ставок – это реальная цена – основа ценообразования на вторичном рынке земли.

Основные методические положения расчета базовых ставок следующие:

- расчет проводится тремя рыночными методами: сравнительным, доходным, затратным;
- для дифференциации базовых ставок осуществляется ценовое зонирование;
- определяется средневзвешенное значение базовой ставки в расчете на 1 кв.м с учетом показателей ценовых зон.

С точки зрения экономики недвижимости цену недвижимости создают пять слагаемых: земля, здания и сооружения (улучшения), право пользования, право владения, право распоряжения. Ведущими факторами ценообразования являются юридические, занимающие примерно 60% от общей стоимости.

Таким образом, на долю земли и улучшений приходится 40% согласно СФР (сметнофинансовых расчетов) в инвестиционных проектах, где доли земли и зданий примерно равны. При этом следует иметь в виду, что в состав стоимости земли входят коммуникации: подземные и надземные.

В связи с вышеизложенным, с точки зрения экономики недвижимости доля земли в составе стоимости недвижимости составляет 20%. Таким образом, теоретически обосновывается доля земли в составе недвижимости до 20%.

Кадастровая нормативная цена земли является одним из главных экономических регуляторов земельных отношений в процессе образования различных форм хозяйствования и вовлечения в рыночный оборот. По своей экономической сути кадастровая стоимость земли является основой для определения других форм платежей за землю земельного налога арендной платы залоговой цены и других платежей- Казахстан является одной из передовых стран бывшего союза. Идет развитие и рост промышленности строительства городов и также во всех отраслях экономики в целом. Рост экономики инвестиций в жилищное строительство благосостояния населения и другие положительные факторы, атак же признание земли как основы жизни пространственного базиса всех видов деятельности человека, источника богатств и ценнейшего природного ресурса, вызвали резкий спрос на земельные участки по всем городам республики, особенно в крупных промышленных центрах. На вторичном рынке растут цены как на недвижимость так и на землю, как на ресурс ограниченный. Однако на первичном рынке земли, базовые ставки остаются в большинстве городов областного значения на том же уровне, в соответствии с рыночными условиями и ценами 1995 года. В то время, как фактические цены на земельные участки превышают нормативные кадастровые в десятки раз, что является главной причиной диспропорций цен на земельные участки.

Базовые ставки являются основой установления кадастровой стоимости земельных участков при передаче государственных земель в пользование, владение и распоряжение физическим и юридическим лицам для формирования первичного рынка земельной недвижимости, тем самым дается возможность включения земельных участков в рыночный оборот. Кадастровая оценочная стоимость, определенная на основе базовых ставок, это реальная цена, основа ценообразования на вторичном рынке земли. Каждый областной центр республики, а также г. Алматы и Астана имеют свою базовую ставку. Впервые они были утверждены в 1995 году постановлением Правительства №465 от 7 мая.

Список литературы:

1. Запольский М.И. Интеграционные процессы в АПК в условиях переходной экономики / М.К. Запольский. – Минск.: Институт аграрной экономики НАН Беларуси, 2005.-204 с.
2. Ильина, З.М. Продовольственная безопасность: теория, методология, практика /З.М. Ильина. – Минск.: ГНУ «Ин-т экономики НАН Беларуси», 2007. -230 с.
3. Kaskataev N.M., Zholmukhanova A. Scientific and methodological basis for the competition of information and advisory support to agriculture. Actual Problems of Economics. (135),2012 – Thomson Reuters (2012) – 0.039. ISSN 1993-6788.