

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.1, Ч.3 - С. 284 - 285

КАДАСТРОВАЯ И РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ РК

Жанбусинова М.Х.

В республике прошли большие преобразования во всех сферах деятельности. Земля на сегодняшний день является объектом недвижимости. Возникла необходимость осуществления политики платного землепользования. Каждый земельный участок, как объект собственности или землепользования, должен иметь свою стоимость.

В настоящее время в Казахстане для определения стоимости земли используются два вида оценки: кадастровую и рыночную. Многие не могут определить разницу между рыночной и кадастровой стоимостью, хотя эти два понятия различаются по способам формирования и применения. Кадастровая стоимость формируется на первичном рынке земли и регулируется путем применения нормативного показателя, т.е. базовой ставки платы за единицу измерений земельного участка и соответствующих поправочных коэффициентов[1].

Кадастровая оценка земель в нашем государстве определяется в соответствии с Земельным кодексом РК 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».

Данная оценка земли является основой для определения других форм платежей за землю: земельного налога, арендной платы, залоговой цены и других платежей.

При формировании первичного рынка земель базовые ставки выступают как основа для установления кадастровой стоимости земельных участков, которые государство, вовлекая в рыночный оборот, предоставляет гражданам и хозяйствующим субъектам в распоряжение, владение или пользование. Кадастровая стоимость земли – это один из ведущих экономических рычагов в процессе регулирования земельных отношений при включении в рыночные отношения земель.

Рыночная стоимость формируется на вторичном рынке земли, т.е. в условиях соотношения спроса и предложения. Определение рыночной стоимости требуется в первую очередь собственнику.

Рыночная стоимость определяется перед сделкой купли-продажи. Стоимость своего участка, собственник может определить на основе анализа стоимости соседних территорий или на основании вывода оценщика. Большую роль в стоимости участка, играет престижность района и обеспеченность инфраструктурой.

Рынок земельных участков, также как и любой другой рынок, подвержен цикличности рыночных колебаний. Сейчас он (рынок) переживает стадию стагнации и уменьшения активности. Оживление на земельном рынке будет во многом зависеть от улучшения платежеспособности граждан, ситуации в банковском и строительном секторах [2].

На рост рынка могут повлиять планы развития городов, которые активизируют строительный сектор. Средняя цена в целом за последнее годы изменилась незначительно. Для того чтобы выявить изменения цен необходимо проследить цены по конкретно интересующим участкам. Цены на участки, меняются в зависимости от спроса и месторасположения. В местах активного развития города элитные участки продолжают расти в цене, в отдаленных частях города возможно небольшое снижение цен.

При этом кадастровая стоимость участков в отдельных районах города не соответствует ее фактической цене. На формирование рыночной стоимости земли влияют ежегодно растущие объемы строительства различных объектов, затраты местного исполнительного органа на обеспечение города инженерно-транспортной инфраструктурой. На сегодняшний день население все больше нуждается в комфортных собственных частных домах, и спрос на землю сохраняется [3]. При этом многие собственники, имеющие приусадебные земельные участки, отведенные для целей индивидуального жилищного строительства (под эксплуатацию индивидуального жилого дома), ведения дачного строительства, строят торговые павильоны, магазины, торговые площадки, размещают киоски и занимаются коммерческими видами деятельности. Собственники подают заявление об изменении целевого назначения земельного участка. Перевести землю из одного вида в другой гораздо проще, нежели менять категорию земли. Этот процесс более прост, и для разрешения задействуются более низкие инстанции. Осуществить перевод земли под коммерческие цели возможно. При изменении целевого назначения земельного участка, для строительства объектов, предусмотренных генеральным планом населенного пункта, безвозмездно предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, под иные цели, предусмотрено платное предоставление земельных участков, собственник земельного участка обязан выплатить в доход бюджета сумму, равную кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка [4]. Если

рассматривать данную ситуацию на вторичном рынке, стоимость таких участков значительно выше.

Кадастровая стоимость, как правило, не меняется в течение нескольких лет, в отличие от нее рыночная стоимость меняется регулярно из-за спроса. Стоимость земли в нашем государстве является самой низкой по сравнению с развитыми и ведущими развивающимися странами. Причиной этого является высокая обеспеченность земельными ресурсами и отсутствие полноценного рынка земли.

Список литературы

1. Кадастровая оценка земель населенных пунктов в республике Казахстан: <https://articlekz.com/article/12863>
2. Kurmanova, G. Regulation of land attitudes in Kazakhstan //7th IGRSM International Remote Sensing & GIS Conference and Exhibition // IOP Publishing // IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science, 20. – Malaysia, Kuala Lumpur, (2014) 012028 doi:10.1088/1755-1315/20/1/012028. - Electronic ISSN: 1755-1315
3. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 16.01.21 г) – Алматы: Юрист, 2021. -132с.
- Алматы: Юрист, 2014. - 124 с.
- 4 Сводный аналитический отчет «О состоянии и использовании земель Республики Казахстан на 1 ноября 2020 года». — Астана: Комитет по управлению земельными ресурсами, 2021