

«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. 162-165

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ЦЕНОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В РК

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

Земля является одним из важных ресурсов нашей страны. Соответственно, земельные отношения подлежат четкому контролю и регулированию со стороны государства. Контроль за землепользованием подразумевает четко выработанную систему государственных органов. В данную систему, в первую очередь, входит соблюдение земельного законодательства РК, выявление нарушений нецелесообразного и не рационального использования земельных ресурсов, использование не по целевому назначению, регулирование спорных земельных вопросов с соблюдением правовых и административных норм и правил. Органы государственных и местных исполнительных органов проводят большую работу в сфере регулирования земельных отношений. Одной из них является ведение, регулирование и соблюдение платности землепользования и владения землей.

Система платы за землю в нашей стране выполняется исходя из конкретных экономических нормативов и показателей, которые в свою очередь могут изменяться в зависимости от рыночных конъюнктур [1].

Основными задачами и целями ведения платности является:

- соблюдение земельного законодательства;
- рациональное использование земель;
- развитие инфраструктуры;
- охрана земель.

В Казахстане при полноценном переходе к платному землепользованию были сформированы основные виды платежей за землю:

- Кадастровая (нормативная) стоимость;
- Земельный налог
- Арендная плата.

Цель статьи заключается в совершенствовании методики зонирования земель населенных пунктов для определения кадастровой стоимости. Согласно существующей методике, кадастровая (нормативная) стоимость устанавливается в соответствии с базовыми ставками и применением поправочных коэффициентов для предоставления на возмездной основе в частную собственность или в аренду государством.

Объектом исследования является г. Нур-Султан. На сегодняшний день для определения кадастровой стоимости город разделён на 26 зон (рис.1).

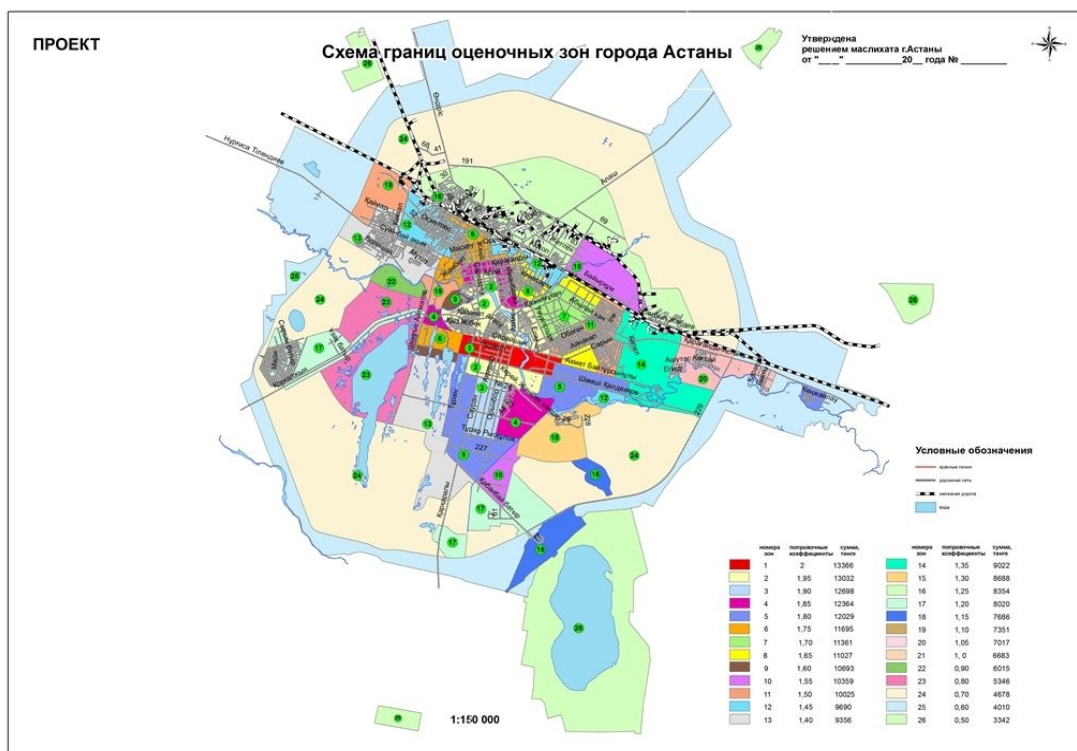


Рисунок 1 Схема ценового зонирования г Нур-Султан

Базовая ставка 6683 тг была утверждена в 2018 году. За это время ситуация на рынке сильно изменилась, в частности, инфляция, дефолт, пандемия и другие факторы, однако базовая ставка остаётся на прежнем уровне, что, на наш взгляд, в корне является не правильным. Так, при расчете кадастровой стоимости мы опираемся на площадь, базовую ставку, равную 6683 тг. и поправочный коэффициент, который определяется согласно схеме ценового зонирования. Главной целью зонирования земель н/п является учёт факторов, влияющих на стоимость. Последнее зонирование территории г. Нур-Султан было проведено в 2018 г, после выделения 4 района – Байконурского. Однако, базовые ставки не изменились, были изменены лишь границы некоторых зон, но их количество осталось также неизменным - 26 оценочных зон.

В целях совершенствования методики ценового зонирования земель нами был изучен рынок недвижимости с тем, чтобы сравнить стоимость объектов недвижимости, находящихся вблизи друг от друга, но относящихся к разным ценовым зонам. Анализ рыночных цен показал, что, например, объект 2 ценовой зоны имеет одинаковую стоимость, а иногда и выше, чем объект, расположенный в 1 ценовой зоне. В связи с этим, нами предлагается за основу зонирования взять рыночные цены.

Таким образом, нами предлагается пересмотреть схему зонирования, поскольку для нашего города 26 ценовых зон — это достаточно большое количество, а главное – идёт занижение стоимости в некоторых зонах.

В ходе исследования был проведён анализ рыночных цен по 26 оценочным зонам в г. Нур-Султан. Анализ цен на недвижимость показал, что цены, в близлежащих оценочных зонах цены практически одинаковые, а фактически коэффициент занижает и без того заниженную базовую ставку. В итоге, опираясь на данный анализ рыночных цен, было проведено проектное ценовое зонирование для определения кадастровой стоимости (табл.1)

Таблица 1 - Проектные ценовые зоны и их коэффициенты

Существующая оценочная зона	Сущ. Коэф.	Рыночная стоимость за 1 кв. м	Проектная зона	Средняя рыночная стоимость за 1 кв. м	Проектный коэф.
1	2	642 100	1	544 300	2
2	1,95	606 018			
3	1,90	524 000			
4	1,85	482 113			
5	1,80	467 253			
6	1,75	363 060	2	372 200	1,78
7	1,70	360 814			
8	1,65	389 125			
9	1,60	375 714			
10	1,55	342 000	3	350 350	1,56
11	1,50	367 965			
12	1,45	350 423			
13	1,40	341 000			
14	1,35	294 300	4	307 750	1,34
15	1,30	329 297			
16	1,25	299 640			
17	1,20	283 380	5	272 640	1,12
18	1,15	261 900			
19	1,10	242 380	6	243 315	0,9
20	1,05	249 540			
21	1	239 820			
22	0,90	225 000	7	226 785	0,68
23	0,80	228 570			
24	0,70	200 000	8	203 700	0,5
25	0,60	200 000			
26	0,50	211 110			

Из таблицы 1 видно, что вместо 26 оценочных зон, предлагается 8 проектных оценочных зон. Проектные поправочные коэффициенты были рассчитаны методом интерполяции (табл.2).

Таблица -2. Проектные поправочные коэффициенты

Проектная ценовая зона	Проектный поправочный коэффициент
1	2
2	1,78
3	1,56
4	1,34
5	1,12
6	0,9
7	0,68
8	0,5

Как видно из таблицы 2, размер понижения и повышения базовой ставки соответствует требованиям земельного законодательства. В населенных пунктах он колеблется от 0.5-2.

Далее произведем расчет кадастровой стоимости по 2 вариантам: 1 – по существующей методике, 2 – с применением проектного ценового зонирования (табл.3).

Таблица -3 Расчет кадастровой стоимости

Объект	Площадь, м ²	Баз. ст, тг	1 вариант			2 вариант		
			№ оценочной зоны	Поправочный коэффициент	Кадастровая стоимость, тг.	№ оценочной зоны	Поправочный коэффициент	Кадастровая стоимость, тг.
№1	424	6683	2	1,95	5 525 504	1	2	5 667 184
№2	100	6683	8	1,65	1 102 695	2	1,78	1 189 575
№3	160	6683	13	1,40	1 496 992	3	1,56	1 668 080

Из таблицы 3 видно, что по проектной схеме зонирования у всех 3 объектов изменилась ценовая зона и поправочный коэффициент, что в конечном итоге повлияло на окончательную стоимость объекта (табл.4).

Таблица 4 - Сводная таблица кадастровых стоимостей

Объект	Кадастровая стоимость, тг	
	1 вариант	2 вариант
№1	5 525 504	5 667 184
№2	1 102 695	1 189 575

№3	1 496 992	1 668 080
----	-----------	-----------

Из таблицы 4 видно, что по всем объектам оценки кадастровая стоимость увеличилась. По первому на 141 680тг., по второму - на 86 880тг., и по третьему - на 171 088тг. Это разница показывает, насколько изменилась кадастровая стоимость, при проведении проектного зонирования, от сокращения дробления зон с более мелких до укрупнения ценовых зон с одинаковыми функциональными признаками.

Совершенствование системы платежей за землю населенных пунктов является неотъемлемой частью всей структуры платности за землю в РК. Определение объективной стоимости земель населенных пунктов имеет большое значение для рынка недвижимости и бюджета республики [2]. Система платежей за землю должна быть актуальной, достоверной, сопоставимой с рыночной ситуацией и полностью отвечать всем требованиям регулирования земельных отношений в республике. Занижение кадастровой стоимости ведёт к снижению пополнения бюджета республики. В связи с этим, считаем необходимым осуществлять ценовое зонирование в прямой зависимости с рыночной ситуацией.

Список использованной литературы

1 Лелюхина А.М. Технология оценки городских земель [Текст]: учебное пособие. Изд. 1-е – М.: МИИГАиК, 2000 - 87стр.

2 Jianhui Peng, Zhiqing Zhao, Guojun Yin Evaluation of urban land resource value based on sustainable environment space governance [Text]. - Alexandria Engineering Journal. - Volume 61, issue 7, July 2022.

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