

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19» посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 292-295.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РАСЧЕТОВ КАДАСТРОВОЙ (ОЦЕ- НОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

*Гаркушина В.В., доцент
Лоскутова Е.В., студент 4 курса
Казахский агротехнический университет
исследовательский им. С.Сейфуллина,
г. Астана*

Актуальность темы. Различия в расчетах рыночной и кадастровой стоимости являются постоянным и актуальным вопросом. Расчеты этих стоимостей были изучены в работах разных ученых и различия определялись недостаточностью методологии и методики оценки, временными характеристиками выполнения оценки. Можно заметить, что с целью извлечения максимально приближенных результатов определения кадастровой стоимости к рыночной стоимости нужен учет существенных факторов стоимости объектов оценки. Это является актуальностью изучения этой проблемы в развитии казахстанской системы кадастровой оценки и предопределило выбор темы данного исследования. А именно, что делается упор на усовершенствование методов проведения кадастровой оценки [1].

Кадастровая и рыночная стоимость земельного участка – вот два определения, которые необходимо понимать, чтобы учитывать все факторы при продаже. Первый вид отражает стоимость участка по нормативам, которые определяются в зависимости от местоположения и категории земельного участка. Этот вид применяется как ориентир земельных отношений при заключении договоров аренды и сделок купли-продажи, а также для определения суммы налога. Рыночная стоимость земли обычно определяется в зависимости от таких факторов, как рыночный спрос и предложение земли отдельной категории в определенном регионе в данный момент времени. Рыночная стоимость земли находится в созависимости от таких факторов, как: местоположение территорий; доступность для транспортных средств; присутствие коммуникаций, а также их количественный и качественный состав [2-4].

Материалы и методика. Материалы были взяты с сайта для размещения объявлений недвижимости krisha.kz [3]. С данного сайта были взяты объявления о продаже земельных участков в разными районами Астаны и с разным целевым назначением: ИЖС, коммерческое, дачное строительство. Общая площадь каждого участка составляет 1000 кв м, участок является не-

делимым. При исследовании изучалась средняя стоимость за 1 кв м. Рыночная стоимость земельного участка под ИЖС в городе Астана за 1 кв м составила 10 380тг. Земельный участок коммерческого назначения имеет рыночную стоимость за 1 кв м 10 666 тг. Земельный участок под дачное строительство имеет рыночную стоимость за 1 кв м 3100тг.

Таблица 1 - Рыночная стоимость земельных участков под ИЖС за 1 кв м в Есильском районе г.Астана, тг

Характеристики	Объекты недвижимости				
	Сопоставимые объекты				
	1 объект	2 объект	3 объект	4 объект	5 объект
Место расположения:	г.Астана, мкрУркерМалайсарыбатыр	г.Астана, Есильский район, мкрУркерЖанқожабатыр Е593	г.Астана, Есильский район, мкрУркер—Куляшбайсеитова	г.Астана, мкрУрке р, Пушкина 16—Акансери	г. Астана, Поскараоткель — Габит Мусурепова
Целевое назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Общая площадь (кв.м.):	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0
Рыночная стоимость	15 000 000	12 500 000	5 900 000	7 500 000	11 000 000
Рыночная стоимость За 1 кв м	15 000	12 500	5900	7500	11 000
Средняя стоимость	10 380				

Таблица 2- Рыночная стоимость земельных участков под коммерческое целевое назначение за 1 кв м в Есильском районе г. Астана

Характеристики	Объекты недвижимости		
	Сопоставимые объекты		
	1 объект	2 объект	3 объект
Место расположения:	г.Астана, Есильски	г.Астана, Есильский рай-	г.Астана, Есильский район

	й район, Жангель- дин	он, мкрУркер	
Целевое назначение	Коммер- ческое	Коммерческое	Коммерческое
Общая площадь (кв.м.):	1000,0	1000,0	1000,0
Рыночная стоимость	11 000 000	15 000 000	5 999 000
Рыночная стоимость За 1 кв м	11 000	15 000	5999
Средняя стоимость	10 666		

Таблица 3 - Рыночная стоимость земельных участков под дачное строительство за 1 кв м в Байконурском районе г.Астана

Характеристики	Объекты недвижимости			
	Сопоставимые объекты			
	1 объект	2 объект	3 объект	4 объект
Место расположения:	г.АстанаБай- конурский район, Ро- машковая 4	г.Астана , Ма- линовая 44	г.Астана, Акмоламе- лиорация 32 участок — 4 съезд	г.Астана, Вишневая 120
Целевое назначение	Дачное строи- тельство	Дачное строи- тельство	Дачное строи- тельство	Дачное строи- тельство
Общая площадь (кв.м.):	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0
Рыночная стоимость	6 000000	2 500 000	2 200 000	1 700 000
Рыночная стоимость За 1 кв м	6 000	2 500	2 200	1 700
Средняя стоимость	3 100			

Таблица 4. - Рыночная стоимость земельных участков разного целевого назначения по городу Астана, тг

Характеристики	Объекты недвижимости		
	Сопоставимые объекты		
	1 объект	2 объект	3 объект

Место расположения:	г.Астана, мкрУркерМайсары ба- тыр	г.Астана, Есильский район, Жангель- дин	г.Астана, Байконур- ский район, Ромаш- ковая 4
Целевое назначение:	ИЖС	Коммерче- ское	Дачное строи- тельство
Инженерное обеспече- ние:	свет, вода, газ, интернет	свет, вода	-
Делимость земельного участка:	неделимый	неделимый	неделимый
Общая площадь (кв.м.):	1000,0	1000,0	1000,0
Рыночная стоимость	10 380 000	10 666 000	3 100 000
Рыночная стоимость За 1 кв м	10 380	10 666	3 100

Таблица 5 - Отношение рыночной стоимости к кадастровой стоимости земельных участков за 1кв м, в тенге

№	Целевое назначение земельного участка	Рыночная стоимость	Кадастровая стоимость	Отношение рыночной стоимости к кадастровой стоимости земельного участка
1	ИЖС	10 380	4 678,1	2,2
3	Коммерческие цели	10 666	4678,1	2,3
4	Дачное строительство	3 100	3 341,5	1

Результаты и обсуждения. Средняя рыночная стоимость земельного участка для ИЖС за 1 кв. м составляет 10 380тг, под коммерческое назначение 10 666тг, под дачное строительство 3 100тг. Кадастровая стоимость составила под ИЖС за 1 кв м-4678,1, под коммерческое 4678,1, под дачное строительство 3341,5тг. При сравнении кадастровой и рыночной стоимости были выявлены следующие результаты. Коэффициент отношения рыночной к кадастровой стоимости составил для ИЖС 2,2., для коммерческих целей 2,3, дачное строительство 1.

Таким образом, кадастровая стоимость составила меньшую величину чем рыночная стоимость для земельных участков с разным целевым назначением и имеет большое расхождение между собой.

Заключение. По данным расчетам можно увидеть большую разницу между кадастровой и рыночной стоимостью. Для устранения несоответствий можно предложить проведение постоянного мониторинга рынка, создание большой актуальной статистической базы данных. При определении кадастровой и рыночной стоимости можно предложить применять различные экономико-математические методы, разумное применение этих методов даст возможность провести оценку без ущерба для полученных результатов оценки. Также для того, чтобы сократить разницу между кадастровой и рыночной стоимостью возможно разработать современное программное обеспечение для компьютеров, для создания расчета стоимостной оценки, которое будет применять индивидуальный подход для увеличения достоверности.

Список литературы

- 1 Сайт для размещения объявлений недвижимости. <https://krisha.kz/a/show/674913437>
- 2 Земельный Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442 – II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 16.01.2023 г.).
- 3 Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 31.12.2021 г.) https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33693545&pos=3;-106#pos=3;-106
- 4 Working Paper 11/5 The development and evaluation of a new model for measuring land fragmentation Demetris Demetriou¹, John Stillwell² and Linda See³ 1, 2 School of Geography University of Leeds Leeds LST 9JT 3 [Text] / International Institute of Applied Systems Analysis (IIASA) Schlossplatz 1 Laxenburg, A-2361 Austria