

Кызылординская	100,3	88,5	37,0
Костанайская	261,5	231,0	96,0
Мангистауская	53,6	43,6	16,1
Павлодарская	127,1	118,1	52,9
С-Казахстанская	186,2	160,3	64,7
Ю-Казахстанская	435,5	256,6	33,2
г. Астана	4,1	0,5	-
г. Алматы	22,0	11,3	-
Всего	2 576,4	2 066,6	744,8

1.Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель РК за 2011 г.,Астана 2012

2.Землеустроительное проектирование. - Уч. под. ред. М. А. Гендельмана. ТОО «ЭВЛЮ», 1999.

Land surveying - a complex town-planning and землеустроительных works on an establishment, restoration, change and fastening in projects of a land surveying and on district of borders of the existing and again formed ground areas as objects of real estate. It is spent at transactions with the ground areas admissible the legislation

Межелу - кешен қала құрылыс және шекараларға межелулерге және жерлерге жобаларда айқындау, қалпына келтіру, өзгеріс және бекіту бойынша землеустроительных жұмыстардың қазіргі және қайта құрастырхатын жер уческелік жылжымайтын мүліктер объекттердің сияқты. Мүмкін заңмен жер бөлімшелермен мәмілелерде жүргізіліп жатыр

УДК631.15 + (333-72)

МЕХАНИЗМ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОЙ И ИНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

EVALUATION OF THE MECHANISM OF LAND AND OTHER PROPERTY

Нефедова Т.Г, Тургульдинова С.А
T.G. Nefedova, S.A. Turguldinova

Казахский национальный аграрный университет

Аннотация Оценивать что-либо - означает определять стоимость объекта. Оценка - это процесс установления экспертом-оценщиком стоимости объекта оценки для специфических целей, результатом которого является научно обоснованное мнение о стоимости оцениваемого объекта на дату оценки в денежном выражении.

Оценивать что-либо - означает определять стоимость объекта. Оценка - это процесс установления экспертом-оценщиком стоимости объекта оценки для специфических целей, результатом которого является научно обоснованное мнение о стоимости оцениваемого объекта на дату оценки в денежном выражении.

Оценить можно все, что относится к объектам гражданских прав, которые в соответствии законодательством РК могут участвовать в гражданском обороте. Оценщики обычно разделяют все виды имущества на четыре основные группы.

1 группа - объекты недвижимости: объекты незавершенного строительства, жилые помещения (дома, квартиры, коттеджи), земельные участки, леса, многолетние насаждения.

2 группа - движимое имущество: машины, оборудование и транспортные средства.

3 группа - интеллектуальная собственность: патенты, лицензии, авторские свидетельства, торговая марка, ноу-хау (новая, неизвестная другим информация, имеющая коммерческую стоимость), гуд-вилл и другие нематериальные объекты.

4 группа - бизнес: акции и другие первичные и производственные ценные бумаги, а также доли и паи в капитале предприятий различных организационно-правовых форм собственности [1].

Цель оценки - определение рыночной или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки. Возможные цели оценки имущества: купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, лизинг; залог; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; отражение в отчетности; оценка с целью переоценки основных фондов; инвестиционное проектирование; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налогов, пошлин, сборов; приватизация; национализация; конфискация; возмещение ущерба; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; коммерческая концессия и т.п.

Объектами оценки могут являться различные активы - земля, здания, сооружения и другие объекты недвижимости, оборудование, ценные бумаги, нематериальные активы (авторские права, патенты, гудвилл (деловая репутация), торговая марка и т.д.), предприятие как действующий бизнес и другие.

В зависимости от цели, для которой производится оценка объекта, его стоимость может различаться весьма значительно.

Процесс оценки включает в себя две базовые составляющие -аналитическую и расчетную, грамотное сочетание которых позволяет сформировать научно обоснованное мнение.

Аналитическая составляющая - это анализ прошлой, текущей и прогнозирование будущей ситуации на рынке, изучение предоставленных заказчиком документов, рассуждения о важности тех или иных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, самостоятельный выбор оценщиком источников информации, возможных подходов и методов оценки. Именно аналитическая составляющая объясняет возможность получения различных данных о стоимости одного и того же объекта в отчетах, сделанных разными оценщиками.

Расчетная составляющая - это введение полученных различными способами данных в математические формулы и получение результатов, которые снова будут аналитически перерабатываться и т.д., пока оценщик не придет к искомой цифре.

Рынок недвижимости можно определить как систему экономических отношений, посредством которых через динамику сил спроса и предложения в определенном «месте» осуществляется передача прав на собственность и связанных с ней интересов от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества, определяются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости в границах некоторого замкнутого территориального образования [2].

Под замкнутым территориальным образованием здесь понимается сложившаяся система территориального размещения объектов недвижимости (город, населенный пункт) и функций, которые они выполняют в интересах удовлетворения социально-экономических потребностей населения этих образований.

Данное выше определение рынка отличается от известного тем, что в нем рынок недвижимости определяется в границах замкнутого территориального образования. Это связано в первую очередь с одной из главных особенностей объекта недвижимости как товара - его территориальной не перемещаемостью. Перемещаться могут лишь варианты использования объектов недвижимости в пространстве некоторого территориального образования. Известно, что цель (вариант) использования объекта недвижимости в соответствии с принципом наиболее эффективного использования является одним из главных ценообразующих факторов. На рынке в результате естественной конкуренции каждый объект недвижимости, как правило, приобретает такой вариант использования, при котором его рыночная стоимость имеет максимальное значение.

В Республике Казахстан в соответствии с ее гражданским кодексом (статья 117, глава 3) к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, недвижимости) относятся: земельные участки, здания, сооружения многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, в соответствии с нашим законодательством к недвижимым вещам относят и такие, в высшей степени с физической точки зрения подвижные объекты, как морские и воздушные суда, космические объекты. Понять это сложно. Можно попытаться найти лишь косвенное объяснение такой неподвижности с юридической точки зрения - привязка к месту регистрации объекта. То есть, неподвижен не объект, а его титул.

В теории оценки, характеризуя недвижимость, для обозначения земли используют термин «земельный участок» или просто «участок» - обособленная территория земли в границах, зарегистрированная в поземельной книге (земельном кадастре) под уникальным идентификационным номером (кадастровым номером). А для обозначения участка земли со зданиями, строениями или сооружениями употребляется термин «улучшенный земельный участок».

Связано это с тем, что термин «улучшения» является более полной характеристикой объекта недвижимости, так как включает в себя не только здания, строения и сооружения, но и многолетние насаждения, подземные и надземные коммуникации, т.е. все улучшения земельного участка. При этом под улучшениями земельного участка понимается, как правило, все, что неразрывно связано с землей и повышает ее рыночную стоимость. Отсюда следует, что не всякий материальный объект, неразрывно связанный с землей, можно назвать ее улучшением, так как на земле (в ней, над ней) могут находиться материальные объекты, которые не увеличивают ее рыночную стоимость.

Объектами рынка недвижимости являются права на собственность, связанные с объектами, а субъектами рынка недвижимости физические и юридические лица, включая государство, покупающие или продающие права на объекты недвижимости [1].

В соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 30 ноября 2001) года № 109-III под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «... наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства», т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

Из определения рыночной стоимости следует, что необходимо различать термины «цена» и «рыночная стоимость». Цена представляет собой, с одной стороны, некоторый исторический свершившийся факт, зафиксированный в договоре о сделке, и, с другой стороны, цена является индикатором (показателем) рыночной стоимости, поскольку последняя формируется на базе реальных цен сделок. Рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, выраженной в денежной форме.

Следует также различать термины «затраты» и «вклад в рыночную стоимость». Затраты измеряются деньгами, потраченными на создание каких-либо улучшений объекта недвижимости, а вклад в рыночную стоимость измеряется деньгами, которые рынок заплатит за созданные улучшения. Затраты могут быть равны, больше или меньше вклада в рыночную стоимость. Соотношение между ними определяется спросом и предложением на рынке на данные улучшения.

Объект недвижимости в отличие от обычных товаров является специфическим товаром. Две особенности недвижимости определяют реакцию рынка на спрос и предложение: уникальность (неповторимость) и неподвижность объектов. Даже в типовой застройке (по единому проекту) каждое здание занимает свой участок земли, имеющий неповторимую топографическую привязку. Ввиду неподвижности объектов они не могут, как другой товар, из места с низким спросом быть перенесены в место повышенного спроса. И покупатели чаще всего не могут переместиться в места большего предложения. Поэтому недвижимость с точки зрения места состоит из сегментированных рынков.

Земля при этом, как объект недвижимости и товар, обладает дополнительной особой характеристикой - вечностью. Вечность земли приводит к тому, что при ее оценке нет необходимости учитывать возможность ее физического износа. Так как недвижимость является уникальной по своему местоположению и с экономической точки зрения нетранспортабельной, она как товар обладает ограниченной заменяемостью и, следовательно, для нее характерна ограниченная эластичность спроса [3].

С введением частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, земельные участки стали предоставляться на платной основе гражданам Республики Казахстан для ведения крестьянского или фермерского хозяйства и негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан для ведения товарного сельскохозяйственного производства. При этом были установлены различные условия продажи земель: по полной кадастровой (оценочной) стоимости, по полной стоимости в рассрочку до 10 лет, по льготной цене (50% от полной кадастровой стоимости), по льготной цене в рассрочку до 10 лет.

Из данных сводного аналитического отчета по республике следует что в частной собственности граждан и юридических лиц имеется 1486,2 тыс. га из них:

земель сельскохозяйственного назначения	- 894,9 тыс. га
в т.ч. для садоводства и дачного строительства	- 64,7 тыс. га;
для аграрного сектора	- 830,2 тыс. га;
земель населенных пунктов	- 444,4 тыс. га;
в т.ч. для личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства	- 342,1 тыс га;

для предпринимательских целей	-102,3 тыс. га;
земель промышленности и иного несельскохозяйственного назначения для предпринимательских целей	- 146,9 тыс. га

Земельные участки сельскохозяйственного назначения для использования их в аграрном секторе, населенных пунктов, промышленности и иного несельскохозяйственного назначения для предпринимательских целей, предоставлялись государством на платной основе. Земельные участки для личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного и дачного строительства, развития садоводства предоставлялись, в основном, гражданам Республики Казахстан бесплатно в размерах, установленных земельным законодательством.

В республике было продано 89,3 тыс. га земель, в том числе сельскохозяйственного назначения – 57,3 тыс. га, населенных пунктов – 7,2 тыс. га, промышленности и иного несельскохозяйственного назначения – 24,8 тыс. га. Для личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного и дачного строительства было передано дополнительно гражданам, в основном, безвозмездно 7,6 тыс. га.

Объемы продажи земель государством постоянно растут и продажа земель сельскохозяйственного назначения возросла в 5 раз, населенных пунктов, промышленности и иного несельскохозяйственного назначения – в 2,4 раза.

Но объем продаж не так велик и это объясняется, влиянием мирового экономического кризиса.

Рассматривая отличия рынка недвижимости от обычного рынка можно отметить следующее. На обычном рынке товары и услуги серийные и потому взаимозаменяемые. Объект недвижимости как товар не может иметь абсолютно похожих аналогов, так как хотя бы с точки зрения местоположения он уникален, и, следовательно, замена одного объекта на другой, как правило, требует существенных корректировок в цене.

На рынке недвижимости предметами сделки и, следовательно, предметами оценки являются имущественные права на объекты недвижимости (право собственности, право аренды, субаренды, залога и др.), представляющие собой достаточно сложную категорию с юридической и экономической точки зрения. Сравнивая обычный товарный рынок и рынок недвижимости с точки зрения цены и ее структуры необходимо отметить следующее [3].

Цена представляет собой денежное выражение стоимости товара в сфере производства либо стоимости услуг в сфере обслуживания. На рынке недвижимости товаром является совокупность имущественных прав на объект недвижимости: владение, пользование, распоряжение и др. Наиболее часто предметом сделки выступает либо полное право собственности, включающее всю триаду прав (владение, пользование и распоряжение), или право пользоваться объектом недвижимости в течение какого-то времени за определенную плату, которая называется арендной платой.

-
1. Земельный кодекс РК от 20 июня 2003 г., №442- II ЗРК
 2. Конституция Республики Казахстан - Алматы: «Казахстан», 1995. - 48с.
 3. Дияров С.К. учебное пособие- – Экономика недвижимости, Кызылорда 2003г, -341

Бірдеме бағалау - объекттің құны анықтау білдіріп жатыр. Баға - бұл ерекше мақсаттар үшін бағалар объекттің құндары сарапшы-бағашымен айқындаулар процессі,

нәтижемен ақшалай өрнекте бағаларға датаға бағалауатын объект құн туралы ғылыми қисынды пікір келетін.

Assess anything - means to determine the value of the object. Evaluation - the process of establishing an expert appraiser project cost estimates for specific purposes, resulting in a science-based opinion on the value of the estimated object at the date of valuation in monetary terms.

УДК 528.022/535.3

АЛМАТЫ ОБЛЫСЫНДА ЖЕР РЕСУРСТАРЫН ТИІМДІ ПАЙДАЛАНУДЫҢ МӘСЕЛЕЛЕРІ

ISSUES OF EFFECTIVE LAND USE IN ALMATY OBLAST

Сагандыкова Д.Н.
D.N. Saqandykova

Казахский национальный аграрный университет

Аннотация Мақалада Алматы облысында жерді тиімді пайдаланудың мәселелері қаралған

Жер ресурстары – бұл кез келген елдің ұлттық байлығы. ХХІ ғасырдың екінші онжылдығының басында мемлекет басшысы Н.Ә.Назарбаев "Ауылшаруашылығында еңбек өнімділігі 2015 жылы қарай 2 есеге, 2020 жылға қарай 4 есеге артады" деп атап көрсетті [1].

Алматы облысында 16 аудан, 26 поселкілер, елді мекендер -616 және ауылдық округтер саны-236 құрап отыр. Облыста 2011 жылы ауыл шаруашылығының жалпы өнімі 286,1 млрд. теңгеге өндіріліп, 2010 жылмен салыстырғанда нақты көлем индексі 103,1%-і құрады. Облыс әлемнің 120 елдерімен сауда-серіктестік қатынасы бар, 38 елмен экспорттық жеткізілім жүзеге асырылады, импорт тауарлары 116 мемлекеттен түседі. 2011 жылы облыс экономикасына 371,8 млрд. теңге инвестиция тартылды, бұл 2010 жылдың қаңтар-желтоқсан айларымен салыстырғанда 114,5 пайызды құрады. Инвестицияның негізгі көлемі - кәсіпорындар мен ұйымдардың өз қаражаттары есебінен - 204067,5 млн. теңге немесе 54,9 пайыз, республикалық бюджеттен - 37056,6 млн. теңге немесе 9,9 пайыз, жергілікті бюджеттен - 31176,2 млн. теңге немесе 8,4 пайыз, шетел инвестициялары - 51298,3 млн. теңге немесе 13,8 пайыз және басқа да несие қаражаттары - 48239,8 млн. теңге немесе 13 пайыз. Облыс халқының 76,6% (1435968,0 адам) ауылдық жерде тұрады. Облыс Қытай және Орта Азия, Ресей, Қырғызстан және Тәжікстан республикалары арасында маңызды көлік дәлізі болып саналады. Достық теміржол станциясы және Қорғас автокөліктер өтетін жолдар арқылы Қытайға және басқа да әлем елдеріне қазақстандық тауарларды экспортқа шығаруды жүзеге асырады. Қазіргі заманғы көлік дәліздерін қалыптастыру облыс аумағында бірқатар ірі жобаларды жүзеге асыру есебінен жалғасатын болады. "Жетіген-Қорғас" теміржолының, "Батыс Еуропа-Батыс Қытай" халықаралық автомобиль жолының транзит дәлізінің құрылыстары жүріп жатыр. "Алматы-Қапшағай", "Үшарал-Достық", "Алматы-Өскемен" автомобиль жолдарын қайта жөндеу, "БАКАД" автомобиль жолының құрылысы бойынша жобаларды жүзеге асыру жоспарлануда. Қазіргі кезде облыстағы экономиканың саларының алып жатқан аудандары: өнеркісіп-16,1 мың га, теміржол-26,9 мың га, автомобиль жолдары-33,4 мың