

3. Кларк Дж.Б. Распределение богатства. -М., 1934.
4. Шумпетер Й. Теория экономического развития. -М., 1982.
5. Автономов В. Практики глазами теоретиков (феномен предпринимательство в экономической теории) //Предпринимательство в России. - 1997. - №4 (11). - С. 5-11.
6. Мамыров Н.К., Саханова А.Н., Ахметова Ш.С., Бузати Л. Государство и бизнес. Государство, предпринимательство и общество. Книга 1: Учебник. -Алматы: Экономика, 2002. - с.452.

Нарықтық экономика дамыған елдердегі АӨК инновацияларын ендіру тәжірибелері қарастырылып, оны өндіріске ендіру жолдары арқылы ғылыми жаңалықтарды коммерциялауды тиімді жүзеге асыру талқыланған

Are stated experience of introduction in innovation agrarian and industrial complex in the countries with the developed market economy where effectively carry out commercialization of scientific development by their introduction in production.

УДК 330.1

ОСОБЕННОСТИ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

FEATURES METHODS TO EVALUATE THE LAND IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

**Увакасова Л.Т., Есполов Т.И.
L.T. Uvakasova, T.I. Espolov**

Казахский национальный аграрный университет

Аннотация Данная статья исследует особенности методов оценки земли в Республике Казахстан.

Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения 3-х подходов: доходного, сравнительного и затратного. На основе вышеизложенных классических методов разработаны, по отношению к земле – как части недвижимости, соответствующие модификации методов.

Казахстан располагает крупнейшими земельными ресурсами. Общая площадь земельного фонда составляет 272 млн. гектар. В связи с этим правильное обоснование земельных отношений в Казахстане – представляет огромный интерес. Объектом земельных отношений является вся земля в пределах территории Республики Казахстан, так и отдельные земельные участки независимо от того, что на них расположено и от правовых отношений их закрепленности за отдельными субъектами, а также право на земельные участки и земельные доли.

Другим важным составляющим земельных отношений оценка земли, которая является наиболее трудной проблемой. Земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости из-за специфики данного объекта, неразработанности нормативно-правовой базы, неразвитости земельного рынка в стране.

Результаты экономической оценки земельных участков служат базой налогообложения, страхования, сдачи в аренду, купля-продажа, выкупа земель в частную собственность, предоставление земель или права землепользования в качестве залога и т.д.

Существует несколько подходов и методов оценки земли. Основные из них – это доходный, затратный и сравнительный.

В Республике Казахстан применяется нормативная оценка земельных участков. Многих специалистов это не устраивает, некоторые из них считают, что в Казахстане методика определения оценочной стоимости несовершенна и требует доработки. Поэтому в настоящее время разрабатываются и другие специфические методы, применимые только для казахстанских условий. Но они пока не получили широкого применения в нашей стране.

Особенности методов оценки земли

Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения 3-х подходов: доходного, сравнительного и затратного.

Методы оценки земли

1. Затратный подход к оценке земли

Затратный подход основан на том, что благоразумный инвестор не заплатит за земельный участок сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего земельного участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Методы затратного подхода основаны на предположении, что затраты на строительство объекта (за минусом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости всего объекта недвижимости.

Метод изъятия определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. всего земельного участка со зданиями и сооружениями на нем и восстановительной стоимостью этих зданий и сооружений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка земли.

Достоинства метода изъятия заключается в том, что он дает объективные результаты, если можно точно оценить величину восстановительной стоимости зданий и сооружений и их накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Следующий метод – **метод определения затрат на освоение** применяется при оценке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки.

2. Сравнительный подход к оценке земли

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж и переноса.

Основные этапы расчета стоимости методом сравнения продаж следующие:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка. Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментацию и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки.
2. Проверка информации о сделках с земельными участками.
3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых
4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточное количество сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Но необходимо учитывать, что метод сравнения продаж дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке сведений о рыночных продажах сопоставимых объектов или их низкой достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.

Следующий метод – **метод переноса** или соотнесения основан на определении соотношения между стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Изучив сравнительный подход к оценке земли, можно сказать, что этот метод несложен и менее трудоемок, а также более предрасположен к пониманию.

3. Доходный подход к оценке земли

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход.

К основным методам доходного подхода, используемых для объектов приносящих доход, относятся метод прямой капитализации и метод дисконтирования.

Первый метод расчета используется тогда, когда предполагаются стабильные по годам прогнозного периода доходы от использования объекта недвижимости.

Второй метод заключается в дисконтировании будущего чистого дохода, получаемого от эксплуатации объекта за ряд лет с помощью различных годовых ставок капитализации.

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная **методом дисконтирования**, представляет собой сумму приведенных к дате оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. Исходя из объема разведанных месторождений, предназначенных для промышленного освоения, а также планируемых или имеющихся производственных мощностей по добыче определяется продолжительность эксплуатации месторождения, т.е. длительность прогнозного периода, которая может составлять 25 и более лет.

Расчет величины денежных потоков в прогнозный период осуществляется на основе технико-экономических показателей реального или планируемого проекта разработки месторождения. По каждому году прогнозного периода рассчитывается денежный поток исходя из объемов добычи и реализации полезного ископаемого, цен реализации, затрат на поиск, разведку, разработку месторождения и реализацию продукции, а также обязательных платежей в соответствии с налоговым и природоохранным законодательством.

Ставка дисконтирования может быть рассчитана с учетом:

- доходности эксплуатации месторождения;
- степени достоверности оценки количества полезного ископаемого, доступного для извлечения из недр;
- степени риска разработки данного месторождения.

Риск ведения работ на месторождении проявляется в потере суммы денежных средств, соответствующей выполнению определенного этапа работ, т.е. в неполучении запланированного результата для данного этапа работ. Величина данного риска может

рассчитываться умножением вероятности получения отрицательного результата для определенного этапа работ (поиск, разведка, подготовка и эксплуатация месторождения) на весовой коэффициент, равный отношению суммы капитальных затрат соответствующего этапа к общей сумме капитальных затрат по проекту.

Метод прямой капитализации предполагает деление годового рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Расчеты стоимости земли методом капитализации основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость земли} = \text{Рентный доход} / \text{Коэффициент капитализации} \quad (2.4)$$

Сложной проблемой доходного подхода является определение коэффициента капитализации. Особенность коэффициента капитализации в том, что он состоит только из одной части – ставки дохода и не включает норму возмещения капитала. В настоящее время имеется 4 подхода к расчету коэффициента капитализации для оценки сельскохозяйственных земель.

1-й подход – это рассмотрение земельного участка как разновидности денежного капитала и соответственно расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки.

2-й подход – условная капитализация исходя из установленного государством индекса.

3-й подход – расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.

4-й подход основан на методе рыночной «выжимки», или анализе сравнительных продаж.

Для оценки земельных участков, застроенных коммерческими объектами, возможно использование техники остатка дохода, приходящегося на земельный участок. Согласно принципу остаточной продуктивности земли зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат приписывается земельному участку.

Техника расчетов доходным методом сложна, т. к. доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а ставка капитализации зависит от состояния экономики, особенно финансовой системы и правового регулирования земельного рынка. Использование подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений ставки капитализации.

В странах с развитой рыночной экономикой при оценке земли по возможности применяют все 3 подхода. Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

На основе вышеизложенных классических методов разработаны, по отношению к земле – как части недвижимости, соответствующие модификации методов.

Эти методы используются в зависимости от имеющихся исходных условий и конъюнктуры рынка.

Берілген мақала Қазақстан Республикасында жерді бағалау әдістерінің ерекшелігін зерттейді. Жерді кадастрық және дара бағалау 3 тәсілдің комплекстық қолданудың негізінде жүргізіледі: табистық, салыстырмалы және шығындық. Жоғарыда айтылған классикалық әдістердің негізінде сәйкес келетін модификациялық әдістер жерге қатысты – жылжымайтын мүлкітің бөлшегі ретінде әзірленген.

This article examines the features of methods of assessment of land in the Republic of Kazakhstan.

Cadastral valuation of land and the unit shall be based on the integrated application of 3 approaches: income, comparative and costly. On the basis of the above classical methods developed in relation to the earth - as part of the property, the appropriate modification techniques.