Амиржанова Ж.Н.

ГЕОАҚПАРАТТЫҚ ТЕХНОЛОГИЯЛАРДЫ ҚОЛДАНУ АРҚЫЛЫ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНЫҢ ДАМУЫН БОЛЖАУ

Аңдатпа

Геоақпараттық технологияларды пайдалана отырып және экологиялық және экономикалық факторларды ескере отырып, жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың сценарийлерін әзірлеу арқылы осы саладағы ғылыми негізделген болжамдарға негізделуі керек. Болжау жылжымайтын мүлік нарығын дамытуда, жерді тиімді пайдалануда, кеңістіктік және кеңістіктік емес шешімдер қабылдаудың тиімділігін арттыратын әдіснамалық тәсілдердің маңызды рөлін атқарады. Геоақпараттық технологияны қолдану арқылы жылжымайтын мүлік нарығының жай-күйі туралы ақпаратты талдау үдерісі жеңілдетіледі, тиісті процестерді модельдеуге болады.

Кілт сөздер: жылжымайтын мүлік нарығы, болжау, геоақпараттық технология, бағалау, экологиялық және экономикалық фактор.

Amirzhanova Zh.N.

FORECASTING THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET WITH THE APPLICATION OF GEOINFORMATION TECHNOLOGIES

Annotation

The development of scenarios for the development of the real estate market with the use of geoinformation technologies and taking into account environmental and economic factors should be based on scientifically based forecasting in this area. Forecasting plays an important role in improving the development of the real estate market, effective land management, methodological approaches that support and increase the effectiveness of spatial and non-spatial decision-making. With the help of the application of geoinformation technology, the way of seeing information about the state of the real estate market in the process of its analysis is simplified, it becomes possible to model the corresponding processes.

Key words: real estate market, forecasting, geoinformation technology, assessment, environmental and economic factor.

УДК 332.628

Ахмеджанов Т.К., Амиржанова Ж.Н.

Казахский национальный аграрный университет

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Аннотация

Оценка земельно-имущественного комплекса предполагает определение рыночной стоимости всех объектов, которые находятся на балансе анализируемого земельно-имущественного комплекса, куда входит оценка зданий и сооружений, оценка машин и оборудования, оценка земли и земельных участков, оценка транспортных средств и иных

активов. Оценка производится по заказу и в соответствии с поставленной целью оценки, на момент времени предоставления отчета об оценке.

Ключевые слова: Земельно-имущественный комплекс, оценка, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, объект.

Введение

Земельно-имущественный комплекс является объектом гражданско-правовых отношений, поскольку составляющие его элементы (земельный участок и прочно связанные с ним другие объекты недвижимого имущества) представляют собой объекты имущества. В этой связи она обладает стоимостью, и адекватная оценка земельно-имущественного комплекса представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Для того чтобы производить оценку земельно-имущественного комплекса, необходимо понять, для каких целей ее осуществляют.

Материалы и методы исследований

Методической основой исследования послужили труды ведущих казахстанских, российских и зарубежных авторов в области оценки и рынка недвижимости, а также тематические материалы специальной литературы.

Информационно-эмпирическую и нормативно-правовую базу исследования составляют Законы, Указы Президента, постановления Правительства Республики Казахстан, нормативно-законодательные акты. Для решения поставленных задач в исследовании применялись общенаучные методы аналитического и структурного, а также сравнительного анализа.

Результаты исследований и обсуждение результатов

Совершенствование методических подходов к стоимостной оценке объектов земельно-имущественного комплекса должна включать комплексную оценку землепользования, с учетом баланса экологических и экономических интересов. На основе предъявляемых требований мною разработана блок-схема оценки земельно-имущественного комплекса (Рисунок 1).

При экологической оценке объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический эффект, в существенной мере влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический эффект характеризуется рядом позитивных свойств:

- наличием природного ландшафта и возможностью его созерцания;
- высокой доступностью обитателей объекта земельно-имущественного комплекса к экологически чистым природным объектам;
- большим разнообразием зеленых насаждений и их высокой эстетичностью на территории размещения объекта недвижимости [4].

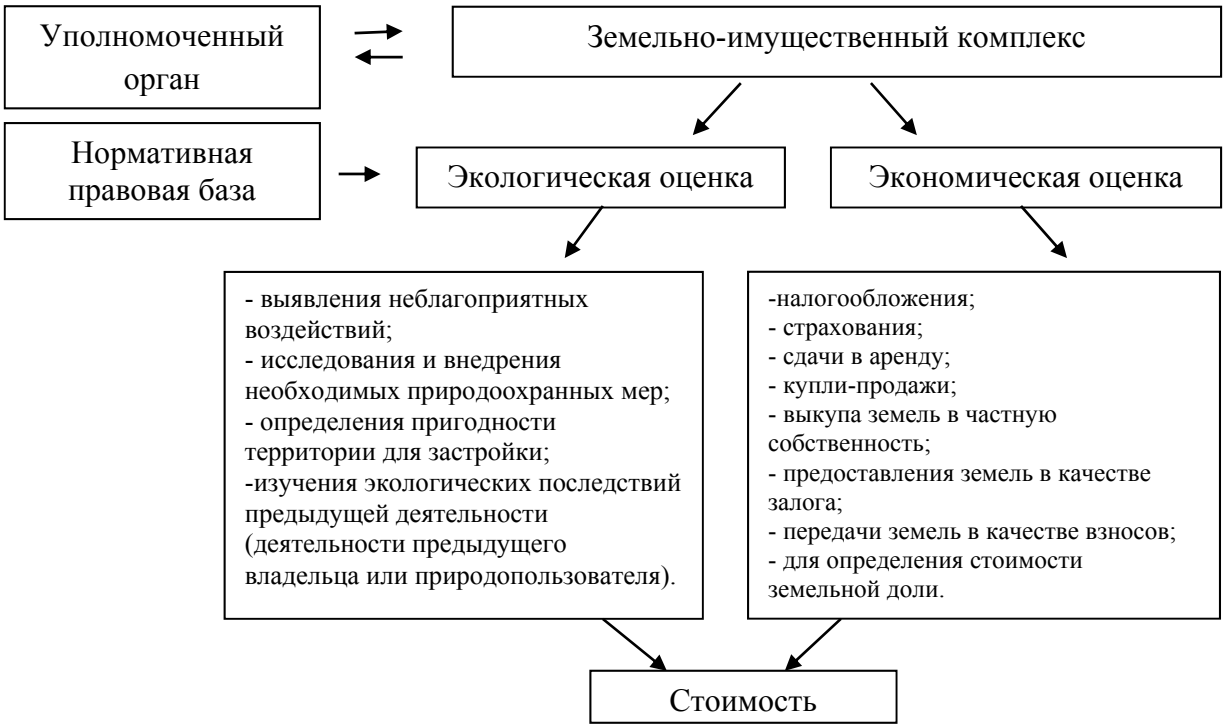

Рисунок 1 – Блок-схема оценки земельно-имущественного комплекса

Экономическая оценка земельно-имущественного комплекса производится в целях налогообложения, страхования, сдачи в аренду, купли-продажи, выкупа земель в частную собственность, предоставления земель или права землепользования в качестве залога, а также в случаях передачи их в качестве взносов в уставные фонды хозяйственных товариществ либо в качестве пая в производственные кооперативы, для определения стоимости земельной доли при выделении собственника (землепользователя) из общей долевой собственности на земельный участок, при включении земельных участков в активы хозяйствующих субъектов и в иных случаях, когда стоимость земельного участка или права землепользования не может быть определена соглашением сторон. Под стоимостью объекта недвижимости обычно понимают наиболее вероятную цену купли-продажи на конкурентном рынке или соответствующей операции (залог, страхование и т.д.) [2].

Оценочная стоимость земельно-имущественного комплекса определяется при выкупе гражданами и негосударственными юридическими лицами в собственность или постоянное землепользование для установленных законодательством целей и при продаже земельно-имущественного комплекса в частную собственность для других надобностей, не запрещенных Законом.

Определение кадастровой стоимости земельно-имущественного комплекса производится территориальными органами либо производственными подразделениями Департамента земельного кадастра и технического обследования недвижимости (Департамент) по инициативе местных исполнительных органов, заявкам граждан и юридических лиц.

Для того чтобы произвести оценку земельно-имущественного комплекса в РГП «Центр обслуживания населения» направляются заявки, в которых указываются цель оценки, местоположение земельно-имущественного комплекса и размер участка. Департамент или другой орган, которому поручено проведение оценки земельно-

имущественного комплекса, проверяет наличие у заявителя документов о праве на земельно-имущественный комплекс, уточняет фактические границы и площадь оцениваемого земельно-имущественного комплекса, анализирует материалы, характеризующие земельно-имущественный комплекс.

Оценка земельно-имущественного комплекса по существу представляет собой определение его рентной стоимости. При его расчете оценщик исходит из основных экономических принципов:

- замены (подстановки) – стоимость земельно-имущественного комплекса определяется ценой, которую следует заплатить за приобретение равножелаемого земельно-имущественного комплекса, при этом предполагается, что такая замена не будет связана с дорогостоящей задержкой;
- спроса и предложения;
- предвидения – стоимость земельно-имущественного комплекса может повышаться или понижаться в связи с ожиданием какого-либо события в будущем;
- соответствия – земельно-имущественный комплекс достигнет своей максимальной стоимости, когда она используется в соответствии с экономическими и социальными стандартами, действующими в данном районе [1].

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичного земельного участка.

Целью кадастровой оценки является единовременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков и т.п.) по оценочным зонам на определенную дату.

Целью рыночной оценки является определение рыночной или какой-либо другой стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

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

Затратный подход основан на том, что благоразумный инвестор не заплатит за земельный участок сумму большую, чем та, в которую обойдутся 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. Четыре основных метода оценки земельных участков затратного подхода: метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости), поэлементный, сметный и индексный.

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.

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 [3].

Программным элементом земельно-имущественного комплекса является соотношение в принимаемых решениях экономической эффективности и экологической

последствий. Для решения спорных вопросов, возникающих в процессе оценки земельно-имущественного комплекса, следует учитывать следующее:

- проектируя сегодня земельную политику, необходимо делать опору на стратегическое планирование и на краткосрочное планирование;
- в системе управления государственной собственности должен быть единый орган, имеющий все полномочия собственника, комплекс профильных структурных подразделений (департаментов);
- подход к рассмотрению прав на землю и недвижимое имущество должен быть комплексным;
- необходимо привлечение на рынок земли как можно более широких слоев населения и, прежде всего, стратегических собственников;
- в процессе принятия решений, в первую очередь, следует учитывать экономическую эффективность и социальную эффективность;
- принимая управленческое решение сегодня необходимо стремиться получить прибыль, пусть даже спустя значительное время.

Выводы

Таким образом, совершенствование методических подходов к стоимостной оценке объектов земельно-имущественного комплекса должна включать комплексную оценку землепользования, с учетом баланса экологических и экономических интересов.

Оценка объектов земельно-имущественного комплекса вызывает еще много вопросов. Имеющиеся методические подходы к стоимостной оценке объектов земельно-имущественного комплекса должны быть ориентированы на условия рынка при соблюдении объективности и адекватности всей процедуры оценки. Совершенствование методических подходов к стоимостной оценке объектов земельно-имущественного комплекса позволит более широко прогнозировать развития рынка недвижимости с учетом эколого-экономических факторов оценки стоимости земельно-имущественного комплекса.

Литература

1. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2006. – 252 с.
2. Ломакин Г.В. Оценка земли и иной недвижимости: Учебное пособие. – М. : ГУЗ, 2001. – 212 с.
3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : КНОРУС, 2008. – 224с.
4. Хоречко И.В. К вопросу об оценке условий использования объектов земельно-имущественного комплекса. Изучение, мониторинг, оценка, геоинформационное и организационно-правовое обеспечение использования земель и земельно-имущественного комплекса: сб. науч. тр. – Омск : Изд-во ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2006. – 252 с.

Ахмеджанов Т.К., Амиржанова Ж.Н.

ЖЕР-МҮЛІКТІК КЕШЕН ОБЪЕКТІЛЕРІНІҢ БАҒАЛАУ ҚҰНЫНЫҢ ӘДІСТЕМЕЛІК ТӘСІЛДЕРІН ЖЕТІЛДІРУ

Аңдатпа

Жер-мүліктік кешенді бағалау ғимараттар мен құрылыстарды бағалау, машиналар мен жабдықтарды бағалау, жер және жер учаскесін бағалау, көлік құралдарын және басқа активтерді бағалауды қамтитын жер-мүліктік кешеннің балансында орналасқан барлық

объектілердің нарықтық құнын анықтауды қамтиды. Бағалау - сұрау салу бойынша бағалау туралы есепті ұсынған кезде және бағалау мақсаттарына сәйкес жүргізіледі.

Кілт сөздер: Жер-мүліктік кешен, бағалау, кадастрлық құн, нарықтық құн, объект.

Ahmedzhanov T.K., Amirzhanova Zh.N.

IMPROVEMENT OF METHODOLOGICAL APPROACHES TO THE VALUE ASSESSMENT OF OBJECTS OF THE LAND-PROPERTY COMPLEX

Annotation

Evaluation of the land-property complex involves determining the market value of all the objects that are on the balance of the analyzed land-property complex, which includes the assessment of buildings and structures, the valuation of machinery and equipment, land and land valuation, valuation of vehicles and other assets. The valuation is made on request and in accordance with the purpose of the assessment, at the time of the submission of the evaluation report.

Key words: Land-property complex, valuation, cadastral value, market value, object.

УДК: 630: 68.47.31

Bakesova R., Kentbayev E., Ferrini F., Kentbayeva B.

Kazakh national agrarian university

FOREST TAXATION INDICATORS OF *QUERCUS ROBUR L.* IN THE ZHAYIK RIVER FLOODPLAIN OF WEST-KAZAKHSTAN REGION

Abstract

The article presents the materials on the current state of oak plantations in the floodplain of Zhayik river in the West Kazakhstan region. Forest taxation indicators point to the unsatisfactory condition of oak groves.

Key words: oak, Zhayik river, oak forests, floodplain forests, age group.

Introduction

West - Kazakhstan region occupies the north-western part of Kazakhstan and is located on the border of two continents: Europe and Asia. The State Forest Fund of West Kazakhstan region under the authority of the regional akimat is 210,3 hectares, including forest-covered area is 99,8 thousand hectares, floodplain forests along the river Zhaiyk (formerly Ural) occupy 80,5 hectares [1].

The surface of the region naturally decreases in the direction from the north-east to the south-west and is quite clearly divided into five major geomorphological regions: the western part of the Poduralskoye plateau, the southern part of Common Szyrt hill, the Predszyrt ledge, the northern part of the Caspian lowland and the valley of the middle reaches of Zhayik river [2].

Materials and methods

The climate of the region is formed under the influence of Arctic, Iranian and Turanian air masses. In the cold period of the year is dominated by air masses coming from the western spur of the Siberian anticyclone, in the warm season they are replaced by overheated tropical masses