МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Казахский национальный исследовательский технический
университет им. К. И. Сатпаева

Б. А. Жанкубаев, К. Ш. Байтокаев

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

Рекомендовано Научно-методическим советом
университета в качестве учебного пособия

Алматы 2016

УДК 332 (075.8)
ББК 65.32.5я73
Ж30

Рецензенты:
Ондасынова А. И., д-р экон. наук, проф., НЭУ им.Т. Рыскулова
Дияр С. К., канд. экон. наук, проф. Университет международного бизнеса
Чакеева К. С., канд. техн. наук, доц. КазНИТУ им. К. И. Сатпаева

Печатается по плану издания Министерства образования и науки Республики Казахстан на 2016 г.

Жанкубаев Б. А.

Ж30 Экономическая оценка земли: Учеб. пособие / Жанкубаев Б.А., Байтокаев К. Ш. – Алматы: НАО КазНИТУ им. К. И. Сатпаева, 2016. – 321 с.: Ил. 6. Табл. 19. Библиог. – 17 наим.

ISBN 978-601-228-909-1

Учебное пособие "Экономическая оценка земли" предусмотрено для изучения основных понятий, принципов, основных подходов и методов применяемых в кадастровой и рыночной оценке земли.

При изложении учебного пособия большое внимание уделяется изучению принципов оценки, характеристике различных объектов оценки и особенностей различных методик оценки, применяемых в рамках основных подходов к оценке – доходного, затратного и метода сравнительного анализа продаж, а также правового регулирования организации рационального использования и охраны земельных ресурсов.

ISBN 978-601-228-909-1
© Жанкубаев Б. А.,
Байтокаев К. Ш, 2016
© КазНИТУ им. К. И. Сатпаева, 2016

ВВЕДЕНИЕ

Земля, как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, экологической и других сферах обладает стоимостью, объективная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития многоукладной экономики.

Во многих странах мира стоимость земли выступает как основной механизм регулирования земельных отношений государства с собственниками земельных участков и землепользователями.

В современной экономике отмечается возрастающая роль оценки земельных участков в стратегическом управлении бизнесом.

Актуальность темы учебного пособия основана необходимостью ознакомления студентов и магистрантов специальности 5В090800 «Оценка» – оценка со стоимостью и 6М090800 – оценка с подходами и методами оценки кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.

Рынок земли в Казахстане медленно растет и требуется анализ и оценка состояния и перспективы его развития. По данным Министерства регионального развития РК и Комитета по управлению земельными ресурсами: Земельные ресурсы Республики Казахстан на 1 ноября 2013 г. составляют 272 490,2 тыс. га, в т. ч. сельскохозяйственные угодья около 96278,3 тыс. га, в т. ч. пашня 25 015,8 тыс. га, сенокосы 5158,6 тыс. га, пастбища 187552,4 тыс. га. Рациональное управление и использование земельных ресурсов является архиважной задачей современной экономики Казахстана, к которой и относится составление объективной (справедливой) стоимости имеющихся в пользовании земельных участков.

В данной работе, авторы старались увязать теоретическую, аналитическую и расчетную часть в логической связи.

Структура учебного пособия состоит из введения, семи разделов, заключения и списка литературы, приложения.

В первом разделе работы рассмотрены теоретические основы экономической оценки земли: сущность, основные понятия, принципы, используемые в оценке земельных

участков, подходы и методы оценки, задачи и принципы правового регулирования земельных отношений, основные этапы кадастровой оценки земли.

Во втором разделе анализируются факторы, влияющие на оценку земель, государственное регулирование оценки земли (о правоустанавливающих документах на земельные участки), а также даётся характеристика и анализ состояния Земельного фонда Казахстана.

В третьем разделе представлены показатели экономической оценки земельных ресурсов, рассмотрена экономическая сущность земельной ренты, даны методики оценки городских земель и определение рыночной стоимости земельного участка.

В четвертом разделе рассмотрены подходы и методы оценки земель в том числе: процесс оценки, подходы к проведению земельно-оценочных работ, оценка различных категорий земель, определение рыночной стоимости земельного участка.

В пятом разделе рассмотрены организационно-экономические механизмы ипотеки земли, оценка залоговой стоимости земельных участков, государственная регистрация ипотеки и методы оценки земельных участков.

В шестом разделе дана методика налогообложения земельной недвижимости и механизм исчисления земельного налога.

В седьмом разделе даны задания по самоконтролю, в т. ч. тестовые задания, задачи и вопросы для проведения самоконтроля.

В конце учебного пособия даны заключение, список использованной литературы и приложения.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Оценка земель: понятие и содержание оценки земель

В любой стране земля является источником богатства общества. Процесс материального производства непосредственно связан с использованием земли как пространственного базиса и средства производства.

В Республике Казахстан земля, будучи природным ресурсом, является важным составным элементом биосферы. В недрах ее имеются залежи полезных ископаемых. Водные и лесные ресурсы, без которых невозможна жизнь, также органически связаны с землей.

Таблица 1

Динамика земельного фонда по категориям земель тыс. га

Наименование категорий земель	1991 г.	2012 г.	2013 г.	Изменения (+, -)	
				2013 г. к 1991 г.	2013 г. к 2012
1. Земли сельско-хозяйственного назначения	218 375,8	93 428,2	96278,3	-122097,5	+2850,1
2. Земли населенных пунктов	3 747,2	23 789,8	23749,7	+20002,5	-40,1
в том числе:					
городов и поселков	2 053,5	2 310,4	2237,9	+184,4	-72,5
сельских населенных пунктов	1 693,7	21 479,4	21511,8	+19818,1	+32,4

Продолжение табл. 1

3. Земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения	18 796,8	2 620,8	2726,4	-16070,4	+105,6
4. Земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения	775,1	5 776,5	6515,2	+5740,1	+738,7
5. Земли лесного фонда	10 179,2	23 059,9	22943,6	+12764,4	-116,3
6. Земли водного фонда	819,9	4 113,2	4112,9	+329,3	-0,3
7. Земли запаса	18 952,3	108 385,4	104847,7	+85895,4	-3537,7
Итого земель	271646,3	261 173,8	261173,8	-10 472,5	-
в т. ч. земли, используемые на территории других государств	149,8	0,9	0,9	-148,9	-
Земли, используемые другими государствами	993,7	11 317,3	11317,3	+10 323,6	-
Территория республики	272 490,2	272 490,2	272 490,2	-	-

В сельском и лесном хозяйстве земля выступает в качестве главного средства производства. Существование человеческого общества невозможно без использования земли, что объективно обуславливает необходимость учета и оценки ее как природного ресурса и средства производства. Ограниченность земельных ресурсов, их незаменимость, обуславливают необходимость бережного отношения и рационального использования земель.

Функционирование земли как средства производства обусловлено как природными, так и социально-экономическими факторами. Господствующий в обществе способ производства определяет характер земельных отношений и, в конечном счете, возможности использования земли.

Земельные ресурсы Республики Казахстан на 1 ноября 2013 г. составляют 272 490,2 тыс. га, в т. ч. сельскохозяйственные угодья около 96278,3 тыс. га, в т. ч. пашня 25 015,8 тыс. га, сенокосы 5158,6 тыс. га, пастбища 187552,4 тыс. га.

В структуре земельного фонда страны, как и в прежние годы, преобладают земли запаса – 104,8 млн. га (40,1 %) и земли сельскохозяйственного назначения – 96,3 млн. га (36,9 %). По состоянию на 1 ноября 2013 г. в этих категориях сосредоточено 77,0 % земельного фонда, во всех остальных категориях – 23,0 %. Наметившаяся позитивная тенденция вовлечения земель запаса в использование для различных отраслей экономики продолжалась и в 2013 году.

Большое значение в организации рационального использования и охраны земельных ресурсов имели государственный земельный кадастр, который был предусмотрен в начале Указом Президента, имеющим силу закона “О земле” (1995 г.) и введен Постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. № 710 “Об утверждении порядка ведения государственного земельного кадастра Республики Казахстан”, затем в связи с принятием Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. и Постановления Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 г. № 958 "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан". Постановление Правительства Республики Казахстан от 4 декабря 2012 г. № 1525 «О внесении изменений и дополнений

в постановление Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 г. № 958 "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан"

Таблица 2

Распределение земель по категориям в разрезе областей на 1 ноября 2013 года тыс. га

Наименование областей	Категории земель							Итого земель
	Сельскохозяйственного назначения	Населенных пунктов	Промышленности, транспорта, связи и иного не с/х назначения	Особо охраняемых природных территорий	Лесного фонда	Водного фонда	Запаса	
Акмолинская	10540,1	1241,2	130,1	472,2	543,6	199,2	1494,3	14620,7
Актюбинская	9200,4	3837,6	150,3	800,7	201,0	6,6	14940,8	29137,4
Алматинская	8090,7	855,2	301,8	1086,7	4076,8	193,4	7776,9	22381,5
Атырауская	2223,3	1372,9	655,7	156,5	53,0	18,0	6634,1	11113,5
Восточно-Казахстанская	10273,9	2970,5	191,4	1542,9	2143,8	571,2	10653,1	28346,8
Жамбылская	4194,8	460,1	143,7	12,9	4419,1	335,9	2370,6	11937,1
Западно-Казахстанская	5271,8	2323,6	37,7	12,4	215,5	75,5	5732,3	13668,8
Карагандинская	12598,9	3903,0	222,9	549,7	200,9	45,7	18123,3	35644,4
Кызылординская	2395,7	684,0	147,2	161,0	6502,5	2239,5	11911,5	24041,4
Костанайская	10559,6	1569,9	188,5	677,6	523,5	66,7	6014,3	19600,1
Мангистауская	5099,7	997,5	174,0	223,7	241,6	-	9727,7	16564,2
Павлодарская	4521,0	1761,0	152,5	357,9	127,5	78,9	5498,7	12470,5
Северо-Казахстанская	7331,6	959,8	71,4	134,7	549,6	142,4	614,8	9804,3
Южно-Казахстанская	3959,2	756,2	78,8	311,1	3130,3	134,9	3355,3	11725,8
г. Алматы	2,6	22,6	4,4	14,9	-	0,6	-	45,1
г. Астана	15,0	34,6	3,0	0,3	14,9	4,4	-	72,2
Всего	96278,3	23749,7	2726,4	6515,2	22943,6	4112,9	104847,7	261173,8

Примечание. По строке «Итого земель», без земель, используемых другими государствами

Действующие Правила разработаны, как отмечено выше, в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан и устанавливают порядок ведения государственного земельного кадастра, количественного и качественного учета и оценки земель, учета земельных участков для целей регистрации, предоставления сведений государственного земельного кадастра и пользования информацией кадастра.

Государственный земельный кадастр в Республике Казахстан (далее – Кадастр) ведется с целью обеспечения государственных органов, физических и юридических лиц информацией о земле и отдельных земельных участках.

Единицей учета и хранения данных Кадастра является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепляемый в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений. В Кадастре для каждого земельного участка фиксируются идентификационные характеристики, позволяющие однозначно выделить его в пространстве, определить размеры и местоположение, а также кадастровая оценочная стоимость участка. Пункт 3 с изменениями, внесенными Постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п. 2).

В состав Кадастра включена информация о собственниках земельных участков и землепользователях.

Сведения о земельных участках соотносятся с земельно-кадастровыми картами, на которых отражаются закрепленный за данным участком номер, местонахождение, границы и текстовые описания.

Формирование сведений государственного земельного кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, аэрокосмических, картографических, землеустроительных работ, почвенных, геоботанических обследований и изысканий, работ по мониторингу земель, количественного и качественного учета земель, составлением земельно-кадастрового дела на конкретный земельный участок, изготовлением земельно-кадастровых карт и идентификационного документа на земельный участок.

Земельный кадастр имеет национально-экономическое значение и выступает как государственное мероприятие. Он служит целями организации эффективного использования земель и их охраны, а также осуществления других мероприятий по использованию земель.

Кадастр ведется по единой системе. Порядок его ведения, содержание и форма документации, периодичность уточнения и обновления кадастровых данных устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

Действующая в республике система государственного учета земель и регистрации землепользований полностью включена в земельный кадастр. Кроме того, в него входит и оценка земли. Учет и оценка земли – его важнейшие составные части.

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью, и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как республиканские, так и коммунальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики.

По мере развития рыночных отношений в современном Казахстане земля постепенно становится товаром, т. е. объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость. Рынок земли с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

Стратегическая цель государственной политики в сфере земли и иной недвижимости – обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан.

Земля в Казахстане как природный ресурс, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

Оценка – это расчетная или экспертная стоимость объекта недвижимости, либо какого-либо вещного интереса в ней, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости.

Процесс оценивания – определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости. Отчет о проведенной работе по получению оценки содержит описание недвижимости и характеристику обстоятельств или ограничивающих условий, при которых данная оценка сохраняет свое значение. Отчет должен содержать подробное описание оцениваемой недвижимости и дату проведения оценки. В отчет также включаются необходимые вспомогательные сведения и описание проведенного анализа.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных участков: массовую (для целей налогообложения или иных государственных целей) и единичных объектов земельной собственности (индивидуальную оценку).

Модели массовой оценки ориентированы на воспроизводство рынка одного или нескольких вариантов землепользования на обширной географической территории. Для выполнения массовой оценки во всех регионах республики необходимы подготовленные специалисты, работающие по методике Государственной кадастровой оценки земель, унифицирующей процедуру оценки большого числа объектов собственности на конкретную дату в разрезе категорий земель. Индивидуальная или оценка единичных объектов на конкретную дату осуществляется в соответствии с Законом РК «Об оценочной деятельности», как правило, небольшим

количеством персонала, решение принимается одним специалистом. Качество выполненной работы определяется путем сопоставления с реальными продажами аналогичных объектов. Оба вида оценки представляют собой систематизированные методы расчета стоимости на основе анализа рынка, принципиальная разница заключается в масштабе проведения и контроле качества выполненной оценки.

В результате проведения государственной кадастровой оценки получена реальная картина стоимости земель (земельных участков) на территории республики, что позволяет осуществлять более эффективное управление земельными ресурсами, и связанных с ними объектами недвижимости, а также проводить сбалансированное планирование доходной части бюджетов всех уровней (в пределах платежей, поступающих от земельного налога и арендной платы), стимулировать развитие инвестиционных процессов и развитие экономики в целом.

Система земельного кадастра, действуя совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки и связанными с ними улучшениями, обеспечивает:

- правообладателей – гарантиями прав на имущество;
- систему налогообложения – актуальными сведениями об объектах налогообложения;
- рынок недвижимости – открытой и достоверной информацией о земельных участках и связанных с ними улучшениях;
- систему органов государственного и муниципального управления – информацией для формирования и проведения государственной политики в сфере земли и недвижимости, а также планирования и развития территорий.

Работы по проведению государственной кадастровой оценки земель ведутся Агентством по земельным ресурсам Министерства сельского хозяйства РК, его службой земельного кадастра, ее территориальными органами и находящимися в его ведении предприятиями и организациями. К указанным работам

также могут привлекаться лица, имеющие лицензию на оценочную деятельность.

Необходимость в получении достоверной оценочной стоимости земельных участков испытывают как государственные так и региональные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, осуществлении перспективного развития населенных пунктов, проведении рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельного права при совершении разного рода сделок с землей, для целей определения наиболее рационального, наиболее эффективного развития того или иного региона, или того или иного конкретного земельного участка. Методики для проведения работ по государственной кадастровой оценке земель позволяют реализовать эти цели. Например, методика государственной кадастровой оценки земель поселений, которая позволяет в результате произведенных работ получить результаты и в табличной, и в картографической форме.

Это позволяет использовать результаты государственной кадастровой оценки земель и органам местного самоуправления, и государственной власти, какой из участков наиболее рационально в том или ином направлении развивать. Такой подход кажется очень важным еще по одной причине. Кадастровая стоимость и рыночная стоимость это по сути разные категории. Для расчета рыночной стоимости необходима реализация принципа наиболее эффективного, наиболее рационального использования земель, а это, как правило, а, в общем-то, всегда такое использование участка, при котором его стоимость становится максимальной. Понятно, что в этом случае стоящие в центре торговые предприятия и, скажем, рядом ветхое строение индивидуальной жилой застройки, оказалось бы с точки зрения налогового обложения совершенно одинаковыми, что нельзя признать справедливым, даже возможным, потому что для такого подхода необходимо иметь возможность альтернативного расселения этих людей налогоплательщиков. Или, скажем, немедленного вывода

промышленного предприятия из центра города и его строительства в более подходящем для данного предприятия месте, на что пока нет возможности. Но это не значит, что государственная кадастровая оценка земель противостоит рыночной оценке.

Таким образом, имеющийся опыт подтверждает высокую эффективность государственной кадастровой оценки земель для целей налогообложения.

В переходный период к рыночной экономике отдельная оценка стоимости собственного земельного участка становится особо необходимой, т. к. этот методический подход к оценке объектов недвижимости позволяет с относительно меньшими затратами средств и времени:

- способствовать процессу рыночного ценообразования;
- обеспечивать в более короткие сроки возврат бюджетных средств муниципалитетов на осуществленное ими благоустройство и общественные улучшения;
- объективно оценивать реальный ущерб, упущенную выгоду и иные компенсационные выплаты в случаях, предусмотренных законодательством;
- устанавливать заинтересованными сторонами договорные цены, включая арендную плату, размер ипотечного кредитования и т. д.

Земля как фактор производства. Земля как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности, т. к. является основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса.

Экономическая теория традиционно выделяет три группы факторов производства: земля, труд и капитал. Земля рассматривается как естественный фактор, как природное богатство и первооснова хозяйственной деятельности. Здесь из материального фактора выделяются в особый фонд природные условия. При этом термин «земля» употребляется в широком смысле слова. Он охватывает все полезности, которые даны природой в определенном объеме и над предложением которых человек не властен, будь то сама земля, водные ресурсы или

полезные ископаемые. В отличие от других факторов производства «земля» обладает одним важным свойством – ограниченностью. Человек не в состоянии изменить ее размеры по своему желанию. Применительно к этому фактору можно говорить о законе убывающей отдачи. При этом имеется в виду отдача в количественном выражении или убывающей доходности. Человек может воздействовать на плодородие земли, но это воздействие не безгранично. При прочих равных условиях, непрерывное приложение труда и капитала к земле, к добыче полезных ископаемых не будет сопровождаться пропорциональным ростом отдачи.

За факторами производства стоят определенные группы людей: за «трудом» – работники, за «землей» – землевладельцы (физические или юридические лица), за «капиталом» – его собственники. Каждая из групп претендует на определенную долю в общем доходе: владелец рабочей силы получает доход в форме заработной платы, собственник земли – ренту, собственник капитала – процент. То, что является доходом для владельца фактора производства, выступает как затрата, как издержки для покупателя (потребителя) этого фактора.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

- земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат;
- во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда;
- в сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда;

- земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обусловливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования;
- неизнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.

Контрольные вопросы:

1. Понятие земли как товара.
2. Сущность системы земельного кадастра.
3. Специфические особенности земли, которые необходимо знать оценщику.
4. Что обеспечивает система земельного кадастра и система государственной регистрации прав на земельные участки, и связанными с ними улучшениями?
5. Земля как источник богатства в РК.
6. Земля как фактор производства.

1.2. Концептуальные основы кадастровой оценки земли

Понятие кадастр (фр. cadastre) означает – список, реестр чего-либо или кого-либо, например, землепользователей, подлежащих налогообложению. Само это слово происходит от средневекового лат. catastrum, т. е. capitastrum (от caput – голова), которое означало регистр душ, подлежавших

поголовной подати[1]. В современном представлении это – система информационного обеспечения государственного управления хозяйством. Она включает в себя регистрацию, учет и оценку объектов национального достояния. Предметом кадастра является социально востребованное знание о правовом, физическом, и экономическом состоянии этих объектов. Особое значение в период социальных преобразований имеет знание экономических механизмов управления и наличие методологической основы. Правовое и технологическое обеспечение по своему содержанию должны быть при этом адекватны экономической ситуации и диалектически подчинены экономической стратегии.

1. Государственный земельный кадастр представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении земель Республики Казахстан, местоположении, целевом использовании, размерах и границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете землепользования и кадастровой стоимости земельных участков, иных необходимых сведений. В государственный земельный кадастр также включается информация о субъектах прав на земельные участки [13].

Составной частью земельного кадастра является мелиоративный кадастр орошаемых земель, представляющий собой систему сведений о мелиоративном состоянии орошаемых земельных участков, оценке их качественных характеристик по природным и ирригационно-хозяйственным условиям, об учете их использования.

2. Организация ведения земельного кадастра в Республике Казахстан осуществляется центральным уполномоченным органом.

3. Государственный земельный кадастр Республики Казахстан (земельный кадастр республики, областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения) является составной частью государственной системы кадастров Республики Казахстан и

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/ Материал из Википедии – свободной энциклопедии

ведется по единой системе на всей территории Республики Казахстан.

Деятельность по ведению государственного земельного кадастра Республики Казахстан относится к государственной монополии и осуществляется республиканскими государственными предприятиями на праве хозяйственного ведения, созданными по решению Правительства Республики Казахстан. Цены на товары (работы, услуги), производимые и (или) реализуемые субъектом государственной монополии, устанавливаются центральным уполномоченным органом по согласованию с антимонопольным органом.

4. Сведения государственного земельного кадастра являются государственным информационным ресурсом.

5.Формирование сведений государственного земельного кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, аэрокосмических, картографических, землеустроительных работ, почвенных, геоботанических обследований и изысканий, работ по мониторингу земель, количественного и качественного учета земель, составлением земельно-кадастрового дела на конкретный земельный участок, изготовлением земельно-кадастровых карт и идентификационного документа на земельный участок.

6. Данные государственного земельного кадастра являются основой при планировании использования и охраны земель, при проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель, а также для формирования единого государственного реестра земель, ведения правового и других кадастров, определения размера платежей за землю, учета стоимости земельных участков в составе недвижимого имущества и стоимости земли в составе природных ресурсов.

7. Единицей учета и хранения данных государственного земельного кадастра является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепляемый в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений.

8. Государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Республики Казахстан, независимо от формы собственности на землю,

целевого назначения и разрешенного характера использования земельных участков [13].

Ведение государственного земельного кадастра включает следующие виды деятельности:

1) формирование кадастрового дела земельного участка;

2) учет качества земель, включающий их экономическую оценку и ведение мониторинга земель, проведение почвенных, геоботанических, агрохимических обследований и бонитировки почв;

3) учет количества земель, собственников земельных участков и землепользователей, а также других субъектов земельных правоотношений для целей государственной регистрации;

4) государственную кадастровую оценку земель, включающую определение кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков; составление схем границ оценочных зон в населенных пунктах с установлением в них поправочных коэффициентов к базовым ставкам платы за земельные участки; расчет базовых ставок платы за земельные участки; определение потерь сельскохозяйственного производства при изъятии сельскохозяйственных угодий для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства;

5) накопление, обработку и ведение банка данных о земельных участках и их субъектах, а также другой земельно-кадастровой информации на бумажных носителях и в электронном виде;

6) ведение автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра;

7) изготовление и ведение земельно-кадастровых карт, в т. ч. цифровых;

8) ведение земельно-кадастровой книги и единого государственного реестра земель;

9) изготовление и выдача идентификационных документов на земельный участок;

9-1) изготовление земельно-кадастрового плана;

10) присвоение кадастровых номеров земельным участкам;

11) изготовление паспортов земельных участков.

2. К деятельности, технологически связанной с ведением государственного земельного кадастра, относятся:

1) установление на местности границ административно-территориальных единиц, особо охраняемых природных территорий, земель государственного лесного и водного фондов;

2) составление проектов по образованию и упорядочению землепользований, проектов рекультивации нарушаемых земель, установление границ земельных участков на местности;

3) разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства по земельным участкам, находящимся в государственной собственности и предоставленным в землепользование для ведения сельскохозяйственного производства;

4) проведение инвентаризации земель [13].

В силу того, что земля в Казахстане находится в собственности государства, как и все другие природные ресурсы, государству необходимы сведения о природном, правовом, хозяйственном положении земель единого республиканского земельного фонда.

Экономическая реализация государственной собственности на землю объективно обусловливает необходимость учета ее и оценки как главного средства производства. Для научно обоснованного составления прогнозов, программ, планов развития государства, общества необходимо знать материальные возможности, которыми располагает государство. Это обусловливает необходимость учета людских, материальных и природных ресурсов, среди которых важная роль принадлежит земле.

Кадастровые данные имеют большое значение при обосновании отвода земель для государственных и общественных надобностей.

Поскольку земля предоставляется государством предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам в пользование и владение, кадастровые сведения необходимы для осуществления государственного контроля за использованием земель, как с точки зрения их целевого назначения, так и их рационального использования и охраны.

Земельный кадастр имеет большое значение для анализа хозяйственной деятельности и, прежде всего эффективности использования земель сельскохозяйственными предприятиями. В этой связи возникает необходимость не только в учете размеров и состояния сельскохозяйственных угодий, но и в сравнительной оценке их производительности, с точки зрения эффективности производства отдельных культур. Данные земельного кадастра имеют большое значение для правильного исчисления земельного налога, арендной платы, при установлении сумм возмещения ущерба при изъятиях и т. п.

Установленный порядок ведения и содержания земельного кадастра обязательны на всей территории страны. Объектом Государственного земельного кадастра является весь земельный фонд республики, включая и земельные участки в частной собственности. В таблице 1 дана схема основных целей и задач формирующейся системы Государственного земельного кадастра республики, а также сравнения с советским кадастром.

Таким образом, задачи земельного кадастра в настоящее время весьма обширны и ответственны. Они определяются потребностями государства и всех землепользователей и землевладельцев в рациональном и эффективном использовании земельных ресурсов Республике Казахстан. Это придает государственному земельному кадастру национально-экономическую значимость.

Цель и назначение земельного кадастра в Казахстане определяют его задачи и содержания. Единство системы кадастра, в свою очередь, обуславливают необходимость единства методов и соответствующего порядка его ведения на всех уровнях, начиная с каждого отдельного земельного участка и кончая государством в целом. Земельному кадастру присуще, как общие черты, характерные для всей системы национально-экономическую учета, так и ряд специфических особенностей, обусловленных спецификой его объекта (земли). Поскольку организация единой системы государственного учета является функцией высших органов государственного управления, поэтому содержание и порядок ведения земельного кадастра устанавливаются этими органами [2], [4].

В Казахстане, земельный кадастр проводится как государственное мероприятие. Государственный характер его определяется его значимостью для решения общегосударственных задач (планирования народного хозяйства, управления единым земельным фондом, охрана прав землепользователей, землевладельцев, охрана и эффективное использование земель и т. д.) [7].

Таблица 3

Анализ изменений основных методологических параметров государственного земельного кадастра Республики Казахстан

Советский Земельный кадастр	Земельный кадастр РК
Объект Земельного кадастра	
Единый государственный земельный фонд	Единый государственный земельный фонд
Единица учета и хранения информации Земельного кадастра	
- землепользования; - район (город); - область; - республика;	- земельный участок; - кадастровый квартал; - район (город); - область; - республика;
Цель земельного кадастра:	
Создание системы сбора, обработки и накопления сведений для обеспечения планирования народного хозяйства, охраны и эффективного использования земельного фонда государства.	Создание многофункциональной автоматизированной информационной системы и единого банка информации о земле для обеспечения регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами.

Задачи государственного земельного кадастра:	
Обеспечение: - охраны принципов национализации земли; - охраны государственной собственности на землю; - ведение учета количества и качества земель; - ведение экономической оценки земель; - разработки прогнозов, планов и проектов; - осуществление землеустройства; - ведения контроля использования и охраны земель	Обеспечение: - реализация инвестиций и налоговой политики; - разработку прогнозов, планов и проектов; - осуществление землеустройства; - регистрация, обеспечения кадастровой информацией; - контроля рационального использования и охраны земель

Государство определяет назначение, задачи, содержание, составные части и порядок его ведения. Оно устанавливает содержание земельно-кадастровых данных и документации, формы и содержание кадастровой отчетности, контроль за ведением земельного кадастра и организацию выполнения кадастровых работ. Установленный порядок ведения и содержание земельного кадастра обязательны на всей территории страны. Объектом государственного земельного кадастра является, весь государственный земельный фонд Республики Казахстан. Государственный земельный кадастр должен давать полную количественную и качественную характеристику этого фонда и содержать совокупность, достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель [4].

Постановления Правительства Республики Казахстан от 4 декабря 2012 г. № 1525 «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 г. № 958 "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан" Правилах ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан указаны, что

кадастр представляет собой систему сведения о природном, хозяйственном и правовом положении земель республики, местоположении, размерах, границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете и оценки земельных участков, иных необходимых сведений. Земельный кадастр является составной частью государственной системы кадастров и представляет собой систематизированный свод сведений о состоянии, использовании и охране земельных ресурсов в Республики Казахстан, постоянно обновляемых в процессе его ведения [13].

Важным условием ведения кадастра является обеспечение принципа взаимной совместимости информации, путем применения единой государственной системы координат, высот, картографических проекции, единых классификаторов, кодов, входных и выходных форматов.

Формирование сведений кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, аэрокосмических, картографических, оценочных и иных обследований и изысканий.

Единицей учета и хранения, данных кадастра является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепленный в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений.

В кадастре для каждого земельного участка фиксируются физические характеристики, позволяющие однозначно выделить его в пространстве, определить размеры и местоположение, а также стоимостную оценку (цену земли). Сведения о земельных участках соотносятся с земельно-кадастровыми картами, на которых отражаются его кадастровый номер, местонахождение, границы, текстовые описания.

Накопление данных производится на уровне соответствующих административных районов, где фиксируется и хранится информация о кадастровом номере участка, наименовании физического или юридического лица – субъекта прав на земельный участок, актах исполнительных органов и других документах, местонахождении и размере, оценочной стоимости земельного участка, целевом назначении, делимости и неделимости, сервитутах, ограничениях по его

использованию. Эти данные систематизируются по формам собственности, категориям земель, по районам, области, городу и республики в целом.

В соответствии с Земельным Кодексом Республики Казахстан (ст. 152 п. 1) в Казахстане государственный земельный кадастр состоит из следующих составных частей – регистрации земельных участков, учета земель, бонитировки почв, оценки земли и операций с землей. Между этими составными частями кадастра, как целостной системы, существует определенная связь и логическая последовательность осуществления. Поскольку единый государственный земельный фонд – объект государственной собственности – земельные участки предоставляются государством на правах пользования и владения, то всякое использование земли должно быть юридически оформлено, а сами земельные участки как определенная территория и недвижимость, должны быть зарегистрированы в установленном порядке. Эту функцию выполняет государственная регистрация земельных участков. Ее данные служат основанием для использования определенной площади земли конкретным физическим или юридическим лицом.

При учете земля характеризуется по ее размеру, пространственному положению, качественному состоянию и использованию. Данные регистрации при учете служат основанием для записи размеров земельных участков каждого конкретного пользователя или владельца. Свободные земли государственного запаса учитываются по их местонахождению, как отдельно расположенные земельные массивы.

При учете определяют не только количественные, но и качественные показатели земли как природного ресурса и средства производства. Но так, как природные свойства почв имеют не одинаковое значение, то возникает необходимость их сравнительной оценки, т. е. проведения бонитировки почв. Сведения регистрации и учета земель служат исходной информацией при бонитировке почв отдельных участков. Качество земли зависит не только от природных факторов, но и экономических условий, поэтому возникает необходимость в экономической оценке земли как средства производства.

Данные этой оценки основываются на регистрационно-учетных и бонитировочных сведениях.

При решении общегосударственных задач учет земель выступает как государственное мероприятие. Поэтому государство определяет задачи, содержание и порядок его ведения.

Объектом государственного учета является весь единый земельный фонд Республики Казахстан. С учетом задач и интересов отдельных отраслей возникает необходимость в ведении ведомственного учета, объектом его являются все земли, находящиеся в ведении конкретного ведомства. Ведомственный учет земель строится с учетом требований и содержания государственного учета.

Контрольные вопросы:

1. Что представляет собой государственный земельный кадастр?
2. Какие виды работ включает Государственный земельный кадастр?
3. Каков анализ изменений основных методологических параметров государственного земельного кадастра Республики Казахстан?
4. Состав государственного кадастра в РК.

1.3. Задачи и принципы государственного земельного кадастра

Земельный учет как государственное мероприятие является составной частью государственного земельного кадастра.

Учет земель ведется по единой методике, что обеспечивает сопоставимость его данных отдельных зон и категорий земель. В этих целях применяется единая классификация земель и угодий, единая система получения, обработки и группировки земельно-учетной информации. Учетные данные должны быть шире и более дифференцированными, чем показатели планирования использования земельных ресурсов. Это обусловлено тем, что учет должен не только констатировать

те или иные стороны состояния земель, но и вскрывать резервы освоения новых земель и повышения их продуктивности и качества. Данные учета должны соответствовать фактическим размерам и состоянию земель на момент проведения его, тогда они будут представлять практическую ценность. Из этого следует, что при учете земель на местности нужно определять с необходимой точностью те признаки и свойства, которые предусмотрены учетной классификацией.

Также при учете нужно применять такие методы и технические средства получения и обработки сведений, которые обеспечивали бы минимум затрат. Применение вычислительной компьютерной техники, и более совершенных методов съемок и обследований способствует правильному и своевременному осуществлению учета земельного фонда республики, а, следовательно, и успешному ведению государственного земельного кадастра [2].

Составной частью земельного учета является инвентаризация земель. Ее проводят по мере необходимости с целью выявления соответствия данных, имеющихся в кадастровой документации. Полученные при этом уточнения вносят в кадастровые сведения и в первую очередь в учетные. При проведении инвентаризации используются имеющиеся в производстве планово-картографические и другие материалы.

Такова связь и последовательность осуществления земельного кадастра как целостной системы. В свою очередь, каждая из частей кадастра имеет конкретное назначение и содержание, определенные методы и способы ведения. Каждая из них в определенных условиях может проводиться и самостоятельно.

Земельный кадастр в зависимости от характера и объема выполняемых работ разделяется на два вида – основной (первичный) и текущий (последующий). Задача основного кадастра – первоначальное получение сведений о природном, правовом и хозяйственном положении земель подлежащих, кадастрированию территорий земельного участка, района,

области. При этом собирают, анализируют все материалы и документы, содержащие сведения о площадях, составе и качественной характеристике угодий, об использовании земель, урожайности культур, издержках и т. п. Собранные материалы тщательно анализируют с точки зрения полноты и достоверности. В необходимых случаях проводят корректировку материалов и выполняют дополнительные работы с целью получения полных и достоверных сведений. На основании таких сведений производится первичная запись в документах государственного земельного кадастра.

Таким образом, в результате проведения основного кадастра получают сведения о размерах земельного фонда страны, распределении его по основным категориям земель и их оценку. Основной земельный кадастр, как правило, связан с проведением большого объема работ по съемкам, обследованиям, описанию и оценке земель. Почвенные и геоботанические обследования должны проводятся предприятиями, организациями и учреждениями независимо от их ведомственной подчиненности по государственным программам с учетом требований кадастра.

Задачей текущего земельного учета является выявление и внесение в земельно-кадастровые документы сведений об изменениях, в распределении, качественном состоянии и использовании земель и внесение сведений о новых земельных участках. Всякого рода незаконные действия в виде самовольного захвата, передаче земель, перевод ценных угодий в менее ценные и другие, в земельно-кадастровой документации не отражаются, а принимаются меры по их устранению.

Таким образом, как основной, так и текущий земельный кадастр позволяют получить не только сведения о земельном фонде страны, но и своевременно осуществлять контроль за использованием земель, охранять государственную и частную собственность на землю. Между основным и текущим кадастром существует связь. Первый дает полную характеристику земель, создает основу доля ведения второго и

определяет сферу его деятельности. Второй, обновляя и дополняя сведения первого, систематически поддерживает данные первого на уровне современности.

Виды кадастровых документов, работ, обследований, материалов, изысканий, действий необходимых для ведения отдельных частей земельного кадастра [7]:

1. Регистрация земельных участков – законодательные и нормативные документы, порядок предоставления и оформления, прав на земельные участки, формы документов, отвод земель, установление границ, площадей, состава угодий, делимости, обременений и других ограничений в использовании, картографические работы и др.

2. Учет земель – данные регистрации, учетная и отчетная документация, картографические материалы, данные бонитировки, оценки земель, ведения учета по земельным участкам, категориям земель, видам земельных угодий, субъектам права и т. п.

3. Оценка земель – зонирование земель, методика бонитировки почв, оценки земель, данные учета земель, материалы почвенных, геоботанических и др. обследований и изысканий, картографические материалы, материалы бонитировки почв и оценки земель по областям, районам, землепользованиям.

4. Автоматизированная система земельного кадастра (АИС ЗК) – обеспечение компьютерной техникой, обучение персонала, программное обеспечение всех видов кадастровых работ.

Таблица 4

Состав, виды и функциональные блоки земельного кадастра

Советский Земельный кадастр (по Дягтереву И. В.)	Земельный кадастр Республики Казахстан
Виды земельного кадастра	
Основной (первичный) и текущий:	Основной (первичный) и текущий:

Продолжение табл. 4

-регистрация землепользований; - учет земель; - бонитировка почв; -экономическая оценка земель;	-регистрация земельных участков; -учет земель и землепользования; - качественная характеристика земель; - оценка земельных участков; -автоматизированная информационная система (АиСЗК) единый республиканский банк информации о земле (ЕРБИЗ)
Функциональные блоки:	
- правовой; - многофункциональный; - экономический;	- правовой; - многофункциональный; - финансовый; - информационный (АиС ЗК); (ЕРБИЗ)

Для современного земельного кадастра характерна его многофункциональность, что обусловлено сложностью задач, специфичностью объекта, поэтому считаем правильным, в составе государственного земельного кадастра Республики Казахстан выделить следующие взаимоувязанные блоки [2]:

- правовой;
- финансовый;
- многофункциональный.

Предложенная характеристика складывающейся новой структуры государственного земельного кадастра Республики Казахстан позволяет более правильно с методической точки зрения, показать народнохозяйственную важность и значимость, сложность, объемность земельно-кадастровых работ, необходимость государственного руководства ведение кадастра.

Основными принципами земельного кадастра являются следующие:

1. Единство системы земельного кадастра. Это означает, что он должен вестись на единой методической основе по

единой системе. В основе его должны быть положены научно обоснованные показатели, характеризующие единый государственный земельный фонд в природном, хозяйственном и правовом отношениях. При этом в системе кадастра должна быть определенная согласованность, во-первых, в содержании и последовательности осуществления его составных частей, во-вторых, в постановке земельного кадастра, содержании сведений и способах их получения в отдельных его звеньях (предприятие, район, область, республика), в-третьих, в содержании земельно-кадастровой документации начиная от низшего и кончая высшим звеном. Основываясь на единстве, эта система должна отражать зональные особенности в состоянии и использовании земель.

2. Достоверность сведений земельного кадастра означает, что они должны быть объективными, т. е. точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов. При земельном кадастре необходимо применять такие способы регистрации земельных участков, изучения, учета и оценки земель, которые обеспечивали получение сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель с точностью, необходимой для решения производственных и других задач, связанных с использованием земель. Земли классифицируются по угодьям в зависимости от их использования и состояния. Достоверность характеризуется степенью соответствия кадастровых сведений фактическим размерам, качественному состоянию и использованию земель. Это требование может быть выполнено лишь при использовании современных методов съемок и обследований на местности.



Рис. 1. Состав и содержание государственного земельного кадастра Республики Казахстан

3. Полнота сведений земельного кадастра. Земельный кадастр должен содержать всю совокупность необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации. Из этого принципа следует, что степень детализации кадастровых сведений и содержание его документации зависят от того, где он проводится (район, область, республика).

4. Непрерывность земельного кадастра. Все изменения в земельном фонде (трансформация угодий, отводы земель, передачи участков, освоение новых участков и пр.) необходимо учитывать и отражать в кадастровой документации. В зависимости от характера изменений одни сведения (учетные, регистрационные) систематически отражаются, по мере того как они произошли, другие (оценочные) – периодически обновляются в сплошном или выборочном порядке. Таким образом, обеспечивается непрерывность ведения земельного кадастра и поддержание его данных на уровне современности.

5. Документальность земельного кадастра. Этот принцип означает, что получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводиться только на основании соответствующих документов и материалов. Так, при регистрации земельных участков исходят из решений соответствующих государственных органов или нотариально удостоверенных документов по сделкам с ними.

6. Наглядность, ясность и доступность кадастровых данных. Материалы и сведения земельного кадастра должны быть максимально наглядны и доступны для физических и юридических лиц при решении различных хозяйственных, правовых и других вопросов использования и охраны земель. Наглядность, ясность и доступность достигаются не только путем рационального и удобного расположения материалов в кадастровой документации, но и применением различных картографических материалов и компьютерной технологии сбора, анализа, обработки, хранения и выдачи кадастровой информации, включая электронные карты и планы, картограммы, диаграммы и пр.

7. Экономичность земельного кадастра. Применение современных методов измерений и обследований, а также компьютерной техники обеспечивает получение необходимых сведений и поддержание их на уровне современности при минимуме затрат. Использование материалов аэрофотосъемки и аэрокосмической съемки позволяет получить обширную информацию обо всей территории страны, учесть текущие изменения в распределении, состоянии и использовании земельного фонда в сжатые сроки.

8. Централизованное государственное руководство земельным кадастром. Такое централизованное руководство позволяет обеспечить проведение кадастровых работ по единой методике и получить достоверные, сопоставимые данные по стране о состоянии и использовании земельного фонда. В Республике Казахстан руководство государственным земельным кадастром, его ведение возложено на Агентство по управлению земельными ресурсами и его территориальные органы [7].

Земельный кадастр имеет большое значение для анализа деятельности предприятий, также для правильного исчисления земельного налога, арендной платы и др. Он является составной частью государственной системы кадастров и представляет собой систематизированный свод сведений о состоянии, использовании и охране земельных ресурсов в Республики Казахстан.

Таким образом, государственный земельный кадастр состоит из нескольких связанных, как целостная система частей: регистрации земельных участков, учет земель, бонитировки почв, оценки земли и операций с землей, т. е. для учета земель применяется единая классификация земель и угодий, единая система получения, обработки и группировки земельно-учетной информации.

Следует отметить, что земельный кадастр в зависимости от характера и объема выполняемых работ делится на два вида – основной и текущий, которые позволяют получить не только сведение о земельном фонде страны, но и осуществлять контроль за использованием земель, охранять государственную и частную собственность на землю.

Рассмотренные принципы дают возможность правильно понять важность, значимость и сложность проведения земельного кадастра, т. е. земельный кадастр должен вестись на единой методической основе по единой системе; сведения, отражающие фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов, должны быть объективными; земельный кадастр должен содержать необходимые сведения о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации; централизованное государственное руководство земельным кадастром.

Контрольные вопросы:

1. Земельный учет как составная часть земельного кадастра.
2. Основные принципы земельного кадастра.
3. Правовой блок земельного кадастра.
4. Финансовый блок земельного кадастра.
5. Многофункциональный блок земельного кадастра.



Рис. 2. Принципы системы Государственного земельного кадастра Казахстана

1.4. Основные этапы кадастровой оценки земельных участков

Кадастровая и единичная оценки земель проводятся по всем категориям и видам использования земель независимо от форм собственности. Заказчиком кадастровой оценки выступают органы местного самоуправления районов, городов, поселков.

Кадастровая оценка земли – совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно территориального образования в границах оценочных зон по состоянию на определенную дату. Оценка осуществляется на основе доходного, сравнительного и затратного подходов, с использованием информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности

использования земельных участков. В процессе оценки проводится анализ рентнообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков, проведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и др.

Рыночная информационная база кадастровой оценки земель массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, а также о продаже и аренде квартир, гаражей, и различных объектов коммерческой недвижимости.

Нормативная информация – это данные земельного, градостроительного и других кадастров, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов, источниками которых являются органы исполнительной власти, БТИ, земельные комитеты, Государственный фонд имущества, городские строительные организации, Департамент архитектуры и градостроительства, оценочные и риэлторские фирмы и другие организации.

Объект кадастровой оценки земель городских и сельских поселений – земли в пределах городской (поселковой) черты [3],[5].

Кадастровая оценка земель является массовой оценкой, которая одновременно выполняется на всей территории города и может включать следующие этапы:

1-й этап – подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации;

2-й этап – функциональное зонирование территории города;

3-й этап – исчисление стоимостных показателей кадастровой оценки земель;

4-й этап – ценовое зонирование территории города;

5-й этап – оформление результатов кадастровой оценки земель (цифровых и графических).

Результатом кадастровой оценки является получение кадастровой стоимости земли оценочной зоны, т. е. рыночной

стоимости единицы площади типичного для данной зоны земельного участка, установленной по уровню текущих рыночных цен на аналогичные земельные участки.

Показатели кадастровой стоимости не должны превышать уровня рыночных цен или предельных значений базовой стоимости на земельные участки аналогичного целевого использования, устанавливаемых органами власти субъекта федерации по оценочно-территориальным зонам, различным городам и поселкам.

Рассмотрим более детально основные этапы проведения кадастровой оценки земель.

Этап 1. Подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации:

- сбор общих сведений о городе, климате, экологии, инженерно-геологических характеристиках территории;
- определение городской черты в соответствии с генеральным планом развития города;
- классификация земель по землепользователям города, правовому режиму;
- классификация земель по функциональному использованию;
- классификация земель по градостроительной ценности, типам объектов недвижимости и основным видам текущего использования с выделением оценочных микрозон;
- оценка текущего использования и прогноз наиболее эффективных направлений развития земель отдельных оценочных зон с уточнением их границ и площадей;
- определение типичных земельных участков, входящих в состав оценочных зон;
- сбор, проверка достоверности и группировка данных рынка земельных участков по оценочным зонам.

Этап 2. Функциональное зонирование территории города, т. е. дифференциация территории городов, поселков, сельских населенных пунктов на отдельные зоны в зависимости от функционального использования земли.

На территории оценочных зон устанавливаются параметры типичных земельных участков по общей площади, площади застройки, уровню инженерного обустройства и местоположению относительно границ кварталов, автомагистралей, улиц.

Этап 3. Расчет кадастровой стоимости земель в каждой оценочной зоне проводится как усредненная величина по конкретному виду использования или как максимальное значение из возможных видов использования. Основными методами обработки исходной рыночной информации являются регрессионный корреляционный анализ и статистический метод группировок.

Рыночные цены в расчете на единицу площади земли типичных земельных участков устанавливаются:

- по незастроенным земельным участкам на основе статистического анализа рыночных цен и затрат на освоение земли;
- по земельным участкам, застроенным объектами недвижимости, с применением метода изъятия затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры.

В зависимости от реальной ситуации на рынке недвижимости для оценки применяются и другие методы массовой оценки недвижимости.

Если оценочная стоимость земли в пределах одной оценочной зоны для различных видов использования существенно различаются, то выделяются оценочные микрозоны.

Этап 4. Ценовое зонирование территории города, т. е. полученные стоимостные значения земельных участков, наносятся на кадастровую карту города для ценового зонирования территории города, а именно формирования на основе полученных показателей кадастровой стоимости отдельных оценочных зон.

Оценочная зона – часть земель административно территориального образования, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению к кадастровой стоимости типичных земельных

участков. Оценочные микрозоны, близкие по значению к кадастровой стоимости земли, объединяются в оценочные зоны. При этом одна оценочная зона может быть представлена несколькими локальными участками на территории города.

Количество оценочных зон зависит от диапазона оценочных стоимостей земельных участков микрозон. Как показывает практика оценки кадастровой стоимости земель в городах с устойчивым рынком недвижимости, количество выделяемых оценочных зон зависит от численности жителей населенного пункта.

В заключении проводится логический и сравнительный анализ полученных результатов. Логический анализ состоит в том, что кадастровая стоимость земли, как правило, должна снижаться от центра к периферийным районам города. При отклонении от этой тенденции устанавливаются причины сложившегося положения.

Сравнительный анализ производится путем установления зависимости между кадастровой стоимостью земли по каждой оценочной зоне города и рыночными ценами продаж земельных участков и объектов недвижимости.

Этап 5. Оформление результатов кадастровой оценки, т.е. результаты проведенной кадастровой оценки, обобщаются в отчете и предоставляются на утверждении органам исполнительной власти субъектов Республики Казахстан.

Результаты кадастровой оценки земель, как составной части комплексной программы кадастровой оценки недвижимости могут использоваться для следующих целей:

- создание государственной автоматизированной системы земельного кадастра;
- формирование налогооблагаемой базы земель поселений;
- уточнение схемы территориально-экономического зонирования;
- определение стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах;

- обоснование наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;
- создание фондового рынка земельных бумаг и ипотеки.

Рыночная оценка единичных земельных участков земель основывается на их кадастровой стоимости и предполагает проведение специфического рыночного анализа для каждого конкретного участка. Она учитывает целевое использование земельного участка, конъюнктуру рынка, количественные характеристики оцениваемой земли. Сложность рыночной оценки во многом обусловлено уникальным, присущим только оцениваемому участку местоположением, а также необходимостью установления и учета ценообразующих факторов для каждого конкретного вида использования земель.

Оценочная стоимость единичного земельного участка населенного пункта – это кадастровая стоимость земли оценочной зоны с поправкой на его отличия от типичного участка, оказывающие ценообразующее влияние на величину рыночной стоимости. Данная величина характеризуется стоимостью земельного участка в системе оценочного зонирования территории поселения с учетом сложившегося спроса и предложения на земли данного вида использования и качественно-количественных характеристик земельного участка.

Оценка рыночной стоимости единичного земельного участка внутри конкретной оценочной зоны предполагает уточнение коэффициентов градостроительной ценности, применяемых к данному участку на основе установления и детального учета всех рентообразующих факторов, а также факторов локальной неоднородности территории города.

Основанием для определения рыночной стоимости единичного земельного участка является договор, заключенный оценщиком с заказчиком оценки.

Следуя вышеизложенному разделу можно сделать вывод о том, что кадастровая оценка земельных участков осуществляется на основе различных подходов, что дает нам информацию о сделках на рынке земли, уровне арендой платы и доходности использования земельных участков.

Кадастровая оценка земель осуществляется в несколько этапов, результатом осуществления которых является получение кадастровой стоимости земли оценочной зоны, т. е. рыночной стоимости единицы площади земельного участка. Также результаты кадастровой оценки земель могут использоваться и для создания государственной автоматизированной системы земельного кадастра, формирования налогооблагаемой базы земель, определение стартовых цен продажи прав собственности на аукционах или, например создании фондового рынка земельных бумаг и ипотеки.

Контрольные вопросы:

1. Содержание кадастровой оценки земли.
2. Основные этапы кадастровой оценки земли.
3. На чем основывается рыночная оценка единичных земельных участков земель?
4. Оценочная стоимость единичного земельного участка населенного пункта – это?
5. Цели и задачи, использование результатов кадастровой оценки земель.

2. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ОЦЕНКУ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Факторы, влияющие на оценку земель (механизмы функционирования земельного рынка)

На рынке земли товаром являются земельные участки, которые находятся в конкуренции с другими товарами и услугами за долю доходов потребителя. Земельный рынок не изолирован от других рынков. Он является составной частью общей экономической системы. Изменения на этом рынке должны рассматриваться во взаимодействии с другими экономическими тенденциями, как на местном, так и на общенациональном уровне. Рынок земли – это институт, посредством которого осуществляются виды деятельности, связанные с передачей прав на земельный участок (покупка, продажа, аренда, мена и т. д.). На земельном рынке заключается соглашение (договор) между продавцом (агентом предложения земли) и покупателем (предъявителем спроса на землю) об условиях передачи прав собственности (пользования, владения, аренды) на земельный участок.

На функционирование земельного рынка влияют многие обстоятельства, например, такие как правительственные распоряжения, экономическая конъюнктура, доступность средств финансирования (инвестирования), сезонная активность. Поэтому конкуренция на этом рынке не представляет основную регулирующую силу, и его реальное функционирование далеко от совершенства. Несмотря на то, что рынок земли не является чисто конкурентным рынком, главными факторами в его деятельности является спрос, предложение и цена. Спрос на землю определяется площадью и количеством земельных участков определенного целевого назначения и местоположения, которые покупатели могут приобрести по некоторой цене. Таким образом, объем спроса зависит от поведения покупателей. Площадь и количество совершенных сделок с земельными участками определяются и покупателями, и продавцами. Согласно закону спроса существует обратная связь между ценой и величиной спроса – при неизменности прочих параметров, чем меньше цена, тем

больше величина спроса. Спрос на землю как рыночный товар имеет свои особенности.

Земельные участки связаны с определенной местностью. Поэтому повышенный спрос на ограниченное количество земельных участков в конкретной местности обуславливает наличие сегмента земельного рынка, который характеризуется независимым от цены спросом.

Принцип убывающей предельной полезности, в соответствии с которым последующие единицы данного товара приносят все меньше удовлетворения потребителю, относится к спросу на другие потребительские товары и не распространяется на земельные участки.

Так называемый эффект замещения, который выражается в том, что при более низкой цене у покупателя появляется стимул приобрести дешевый товар вместо аналогичного относительно дорогого (например купить больше более дешевой свинины вместо более дорогой говядины) на земельном рынке действует ограниченно. Лишь при недостатке средств на приобретение желаемого земельного участка покупатель может взамен него приобрести более дешевый участок (например, другого местоположения и качества).

Однако эффект дохода действует на рынке земли, как и на любом другом рынке товаров, т. е. снижение цены на землю увеличивает покупательную способность денежного дохода предъявителя спроса на земельные участки – он способен купить большую площадь земли.

Предложение на рынке земли характеризует поведение фактических и потенциальных продавцов земельных участков. Предложение земли как рыночного товара – это количество (площадь) земельных участков, которые их собственники предлагают к продаже по каждой возможной цене из данного ряда цен за некоторый период (например, за год). Объем предложения определяется только поведением продавцов, тогда как объем продаж определяют и продавцы, и покупатели.

На земельном рынке закон предложения, согласно которому с повышением цен возрастает и величина предложения, тогда как со снижением цен сокращается и

предложение (прямая связь между и ценой и объемом предложения), имеет ограниченное действие. Это обусловлено уникальностью земли как ресурсного рыночного товара. Земля неподвижна, ее предложение ограниченно и является величиной фиксированной. Независимо от предлагаемой цены дополнительную землю произвести нельзя. Предложение земли характеризуется совершенной неэластичностью (под эластичностью предложения понимается отношение процента изменения объема предложения к проценту изменения цены). Это означает, что цены на земельные участки в конкретной местности будут определяться фактором спроса, например, таким, как количество покупателей, уровни занятости и дохода населения и т. д.

Предложение участков на земельном рынке в сегменте конкретного варианта использования земли может расти и падать.

Цена во многом определяет величину спроса на землю. Но изменение этой величины вызывает и неценовые факторы. К важнейшим неценовым факторам спроса на землю относятся: демографические, экономические, юридические, а также местоположение земельных участков, инфраструктура местности, окружающая среда.

Демографические факторы. Изменение общей численности населения, его распределения по территории, включая уровень миграции из села в город и, наоборот, из города в село, соотношение различных слоев населения, его возрастная структура и т. д.

Потребности в приобретении земли проявляются в разных вариантах землепользования. При этом не последнюю роль играют соображения престижа. Стремление завладеть, конкретным участком земли вызвано причинами социального и экономического характера. Последовательная смена землепользования происходит при замене старой группы населения, занимавшегося, например сельскохозяйственным производством, на новую группу людей, имеющих своей целью,

например, вести дачное хозяйство или использовать участок сельскохозяйственной земли для жилищного строительства и отдыха и т. д.

Спрос на землю зависит и от других факторов социального характера – возрастной структуры и уровня образования населения, чувства собственности, базовой потребности и приобретения земли и т. д.

Экономические факторы. К ним относятся доходы потребителей, ожидаемые в будущем цены, изменения в предпочтениях, почвенное плодородие.

Земельные участки – это такой товар, объем спроса, на который увеличивается с ростом доходов потенциальных покупателей при любом значении цены. При постоянном среднем доходе потенциальных покупателей, чем больше число последних на рынке, тем больше объем спроса на земельные участки при любой цене. А уменьшение числа покупателей находит отражение в сокращении спроса на землю.

В рыночной экономике товары, спрос на которые изменяется в прямой связи от денежного дохода, называются товарами высшей категории или нормальными товарами. Таким образом, земельные участки относятся к нормальным товарам.

Если ожидается, что цены на земельные участки в будущем будут выше, то объем спроса на них в текущем периоде будет расти при любой цене. Часто землю покупают в связи с ожидаемым ростом цен на нее, а не для того, чтобы ее обрабатывать или сдавать в аренду.

Наоборот, ожидание падения цен на земельные участки и снижение доходов потребителей приведет к сокращению спроса на земельном рынке.

Политические, административные, законодательные (юридические) факторы. Эти факторы оказывают значительное влияние на спрос на земельные участки.

Так, политика государства, направленная на предоставление землепользователям разного рода льгот может способствовать эффективному землепользованию и

стимулировать освоение земли. Отсутствие такой поддержки может привести к запустению и выводу из оборота земельных участков. Первая ситуация будет способствовать росту спроса на участки земли, Во втором случае спрос упадет и земля может стать “бесплатным товаром”. Так как земельный рынок является составной частью общей экономической системы, то экономическая, фискальная, кредитно-денежная политика могут либо стимулировать, либо подавлять экономическое развитие в целом и спрос на землю в частности.

На уровне администраций благодаря таким механизмам, как налогообложение, зонирование территории, контролю землепользования и т. д., можно стимулировать оборот земли или, наоборот, ограничивать спрос на землю.

Отсутствие законодательной базы для регулирования землепользования отрицательно влияет на спрос и приводит к различным злоупотреблениям на земельном рынке.

Местоположение, окружающая среда, инфраструктура. Эти факторы имеют большое значение для спроса на земельные участки в пределах какой-либо территории (местности).

Показатели местоположения характеризуют участок с точки зрения его расположения относительно рынков сбыта продукции, автострад, населенных пунктов и т. д. В зависимости от того, насколько близки и доступны те или иные внешние по отношению к данному участку объекты жизнедеятельности человека, устанавливается величина спроса на этот участок и соответственно его цена.

Окружающая среда в свою очередь может положительно или негативно повлиять на величину спроса на конкретный участок. В частности, все, что связано с ограничением землепользования (например, уровень осадков, неблагоприятная окружающая промышленная среда и т. д.), снижает величину спроса на данный участок.

В целом факторы, определяющие спрос на землю, действуют в комплексе, однако по характеру влияния на функционирование земельного рынка их можно разделить на две основные категории – внешние и внутренние (см. рис. 3).



Рис. 3. Факторы, определяющие спрос на землю

Внешние факторы определяются макроэкономической средой, в которой функционирует земельный рынок. Это политические, административные, юридические обстоятельства. Стабильная экономическая система, как правило, гарантирует устойчивое землепользование. Спорадические непредсказуемые изменения в кредитно-финансовой, налоговой, аграрной политике государства всегда сдерживают развитие и приводят к злоупотреблениям в системе землепользования.

Влияние внутренних факторов на спрос земельного рынка обусловлено связью участков земли с конкретной территорией. Поэтому данная группа факторов включает демографические, экономические обстоятельства, а также местоположение земельных участков, инфраструктуру местности, условия окружающей среды.

В целом повышение спроса на землю, т. е. решение предъявителей спроса на земельном рынке купить земельные участки по любой цене, может быть вызвано следующими основными причинами:

1) благоприятным влиянием внешних факторов (политической, административной, юридической ситуации);

2) увеличением числа покупателей на рынке;

3) повышение дохода (земельные участки являются обычным товаром);

4) ожиданием повышения в будущем цен на землю и доходов.

Напротив, сокращение спроса на земельные участки может быть спровоцировано следующими обстоятельствами:

1) неблагоприятным влиянием внешних факторов;

2) уменьшением числа покупателей на рынке;

3) снижением дохода;

4) ожиданием падения в будущем цен на землю или доходов.

Рынок земли в данном разделе рассматривается как институт, посредством которого осуществляются виды деятельности, связанные с передачей прав на земельный участок. Здесь подробно рассмотрены спрос и предложение на землю, а также влияние цен на установление спроса на земельные участки. Также здесь показаны важнейшие неценовые факторы, влияющие на спрос, на землю, к которым относятся: демографические, экономические, юридические, местоположение участков, инфраструктура местности, окружающая среда.

Следовательно, факторы, определяющие спрос на землю, действуют во взаимосвязи друг с другом, но по характеру влияния на функционирование земельного рынка разделяются на две категории – внешние и внутренние факторы.

Контрольные вопросы:

1. Особенности земельного рынка в Казахстане.
2. Классификация факторов определяющих спрос на землю.
3. Основные причины, повышающие спрос на землю.
4. Основные причины, понижающие спрос на землю.
5. От чего зависит предложение земельных участков?

2.2. Государственное регулирование оценки земли (о правоустанавливающих документах на земельные участки)

Для введения государственного контроля за рациональным использованием и охраной земель в республике организованно Государственная земельная инспекция в составе государственного уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами.

Задачи государственного контроля состоят в обеспечении надлежащего исполнения земельного законодательства, выполнения мероприятия по рациональному использованию и охране земель государственными органами, юридическими лицами гражданами. Указания органов, осуществляющих государственный контроль по вопросам использования и охраны земель в пределах их компетенции, обязательны для всех собственников земельных участков и землепользователей. Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Государственный земельный кадастр ведется Отделом по ведению кадастра государственного уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами в соответствии с Земельным Кодексом Республики Казахстан. Порядком ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан и «Указаниями по ведению земельной кадастровой книги». Земельный кадастр включает данные по количеству земель; по категоризации; качественному составу земли; их распределению по видам использования; собственникам и пользователям земель и т. д. Данные кадастровой оценки земель используются при планировании использования земель, распределении их по целевому назначению, предоставлении и изъятии, при определении платежей за землю, для оценки состояния использования земель.

Государственный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами руководит работами по регистрации землепользований, землевладений, государственному учету земель и другими земельно-кадастровыми работами.

Он разрабатывает и утверждает инструкции и методические указания по проведению почвенных и геоботанических обследований, по составлению планово-картографических материалов, по регистрации, учету земель и их оценке, а также обеспечивает систематизацию, изучение и хранение данных о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и землепользователям, а также издание подлежащих опубликованию земельно-кадастровых материалов.

Проведение земельно-кадастровых работ наряду с территориальными органами государственного полномочного органа осуществляют различные предприятия и организации землеустроительной службы республики, некоторые виды работ в настоящее время выполняются и негосударственными кадастровыми фирмами и бюро.

Предприятия, организации и учреждения ежегодно представляют в установленные сроки в соответствующие районные, городские органы отчеты по установленной форме о происшедших изменениях в составе земель. Централизованное руководство и контроль со стороны государственного органа по земельному кадастру в масштабе всей республики обеспечивает единство его системы и методики.

Деление документов о правах на земельные участки на правоустанавливающие и правоудостоверяющие вытекает из действующего механизма возникновения прав на землю. Так, согласно Земельному кодексу Республики Казахстан [9], (далее – Кодекс) права на земельные участки возникают по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, и удостоверяются документами в соответствии с Законом “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

Отнесение оснований установления прав на землю к сфере гражданского законодательства обусловлено представлением о земельных участках как о недвижимом имуществе, объекте вещных и ограничивающих их обязательственных прав. В свою очередь Гражданский кодекс Республики Казахстан допускает возникновение имущественных прав:

- из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

- из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

- из судебных решений, установивших гражданские права и обязанности;

- в результате приобретения имущества по основаниям, указанным в законе;

- вследствие других юридических факторов, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление рассматриваемых последствий.

Перечисленные основания применительно к правам на землю всегда имеют документальное выражение. Акты правоустанавливающего содержания в дальнейшем используются для подтверждения принадлежности земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости; переоформление прав на землю; государственного кадастрового учета земельных участков; государственной регистрации прав и сделок с земельными участками; взимание земельных платежей.

Таким образом, правоустанавливающими являются документы, закрепляющие основания возникновения или ограничения вещных прав на земельные участки.

К сожалению, в законодательстве до сих пор нет ни определения, ни общих формальных требований к правоустанавливающим документам на землю, что часто влечет разногласия в их оценке.

Содержание правоустанавливающих документов соотносятся с целями их последующего использования. Так, государственный кадастровый учет, связанный с описанием земельных участков в качестве объектов недвижимого имущества в Едином государственном реестре земель, проводится по правоустанавливающим документам, которые позволяют определить:

- учитываемые земельные участки, на которые у заявителя возникают имущественные права или обременения в его пользу (при наличии данных о категории, разрешенном использовании, местоположении, площади и границах земельных участков);

- земельные участки, из которых образуются новые участки (при наличии данных о кадастровых номерах земельных участков, из которых формируются вновь учитываемые участки).

В правоустанавливающие документы также помещается информация, позволяющая зарегистрировать права на земельный участок (их ограничения) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- вид права или сделки, подлежащих государственной регистрации;

- характеристика ограничений вещных прав на земельные участки.

Указанные конституирующие элементы в разном объеме могут содержаться в нескольких правоустанавливающих документах. Согласно Кодексу, предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель общественной собственности осуществляется по решению исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления в пределах их компетенции. В свою очередь такие решения являются основанием заключения договоров купли-продажи или аренды земельных участков. В ряде случаев установления прав на землю осуществляется по документам о правах на здание, сооружение или иную недвижимость, находящуюся на земельном участке. Так, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Очевидно, если эта недвижимость размещена на земельном участке, отведенном по нормам для ее строительства, к приобретателю недвижимости переходит право на использование земельного участка в целом.

В этом случае основанием перехода права на землю является запись о государственной регистрации возникновения права собственности у приобретателя недвижимости. Правоустанавливающие значения данной записи в отношении земельного участка (или его части) не требует принятия

дополнительных распорядительных решений собственника участка или прежнего землепользователя.

Комментируя основания государственного кадастрового учета земельных участков, Госземкадастр предлагает использовать в качестве правоустанавливающих документов на землю справки о нахождении недвижимости на балансе приобретателя земельного участка и внесении платы на землю, выписки из реестра государственного имущества об объектах недвижимости. По аналогии всегда можно добавить свидетельство о государственной регистрации права на недвижимость, договора об отчуждении недвижимости, зарегистрированные в установленном порядке, свидетельства о праве на наследство, в состав которого входит недвижимость, вступившие в силу судебные решения о праве на недвижимость и т. п.

Ранее отметили, что к числу правоустанавливающих относятся документы об основаниях ограничения вещных прав на землю. Теория права в зависимости от содержания и механизма возникновения подразделяет указанные ограничения прав на частные и общественные. В первую группу входят частные сервитуты, ипотека, аренда, безвозмездное срочное пользование, доверительное управление, устанавливаемые по соглашению собственника земельного участка и заинтересованного лица. Содержание и форма таких соглашений задаются императивными нормами гражданского и земельного законодательства, действующими в момент заключения соглашения, а также диспозитивными усмотрениями сторон.

Вторую группу составляют общественные земельные сервитуты и ограничения прав на землю по основаниям, определенным Кодексом и иными государственными законами. Общественные сервитуты вводятся законом или иным нормативным правовым актом Республики Казахстан, нормативным правовым актом субъекта Республики Казахстан, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Иные ограничения прав на

землю – актами исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления или решения суда. Характеристика данной группы заключается в административном установлении запретов на отдельные виды хозяйственной деятельности по использованию земли, либо требований о воздержании от совершения определенных действий, а равно предоставлении ограниченной возможности использовать чужой земельный участок для строго определенных целей.

Проблемы определения правоустанавливающих документов на этом не исчерпываются. Особую актуальность по-прежнему имеет единообразие оценки документа в статусе правоустанавливающего для кадастровых и регистрационных процедур, совершения нотариальных действий, взимания земельных платежей. Очевидно, без дальнейшей законодательной детализации этих вопросов решающее слово остается за судебной практикой.

Также, существуют правовые нормы, позволяющие проводить на всей территории Республики Казахстан работы, направленные на установление кадастровой стоимости земельных участков – проведение государственной кадастровой оценки земель. Среди них:

- Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442 ст. 152,153,154,155,156,157 и 158;

- Постановление Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 г. № 958 "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан», "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан», Постановление Правительства Республики Казахстан от 4 декабря 2012 г. № 1525 «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан» от 20 сентября 2003 г. № 958 "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан».

В заключение раздела следует отметить, что главной задачей государственного контроля за рациональным использованием и охраной земель в Республике Казахстан состоят в обеспечении исполнения земельного законодательства на надлежащем уровне, выполнение мероприятий по

использованию и охране земель государственными органами, юридическими лицами и гражданами.

Также из раздела, изложенного выше, можно рассмотреть значение правоустанавливающих документов на земельные участки, т. е. эти документы являются документами, закрепляющими основание возникновения или ограничения вещных прав на земельные участки, и в зависимости от содержания и механизма возникновений указанные права могут подразделяться на частные (сервитуты, ипотека, аренда, безвозмездное срочное пользование, доверительное управление) и общественные (общественные земельные сервитуты и ограничения прав на землю по основаниям, определенным Земельным Кодексом Республики Казахстан).

Контрольные вопросы:

1. Задачи государственного контроля за рациональным использованием и охраной земель.
2. Правовые нормы, позволяющие проводить на всей территории Республики Казахстан работы, направленные на установление кадастровой стоимости земельных участков.
3. Перечислит правовые нормы, позволяющие проводить государственную кадастровую оценку земель.
4. Сущность правоустанавливающих документов на земельный участок.
5. Задачи Агентства по управлению земельными ресурсами.

2.3. Характеристика и анализ состояния Земельного фонда Казахстана

Значимость Казахстанского государственного земельного кадастра во многом определяется важностью его объекта изучения. Объектом государственного земельного кадастра служит единый государственный земельный фонд, который включает в себя все Земли Республики Казахстан.

Государственная собственность на землю объективно обусловили объединение всех земель в единый государственный земельный фонд независимо от их целевого назначения и хозяйственного использования. С экономической точки зрения

важной предпосылкой объединения всех земель страны является единство народного хозяйства, в рамках которой реализуется сама собственность государства на землю. Государство учитывает и оценивает эту собственность через систему государственного земельного кадастра.

Принцип единства земельного фонда нашел свое отражение в основном законе – Конституции, где указано, что вся земля в Республики Казахстан составляет единый государственный земельный фонд.

При государственном земельном кадастре применяются определенные классификационные понятия или категории, которые представляют собой систему земельно-кадастровых показателей и позволяют дать количественную и качественную характеристику учитываемого объекта. Числовые значения величины кадастровых показателей выражается посредством определенных единиц измерения, которые зависят от сущности и свойств учитываемого объекта. Так, площадь земельного фонда и его составных частей учитывается в гектарах; качество угодий характеризуется рядом показателей. Кадастровый показатель приводится в разных величинах. Так, площадь земель показывается в сотнях, тысячах и миллионах гектаров. Точность исчисления кадастровых показателей определяется исходя из практических целей, требований производства.

Каждый кадастровый показатель выражает количественную сторону учитываемых явлений в неразрывной связи с его качеством. Это означает, что он имеет точное определение своего содержания, места или территории, к которой относится явление, времени (или даты), когда оно совершилось, и единицы измерения, в которой выражена его величина.

Подразделение учитываемого объекта на группы по различным основаниям обычно называют классификацией. Она определяется сущностью изучаемых явлений, а также общественной потребностью в ней.

Земельный фонд Казахстана при земельном кадастре учитывается, прежде всего, по общей площади и пространственному положению.

Исходя из особенностей и назначения единого земельного фонда как объекта собственности государства и как объекта хозяйствования, он учитывается в следующих основных аспектах: по целевому назначению, по хозяйственному использованию, по качественному состоянию, по административно-территориальному делению, по видам собственности.

Если исходить из функционального различия земли в общественном производстве, то земельный фонд можно разделить на две принципиально различные группы земель:

- земли, используемые в основном в качестве главного средства производства;
- земли, используемые в основном в виде пространственного базиса.

В первую группу включены земли сельского и лесного хозяйства, во вторую – все остальные. Такое подразделение в принципе является правильным, но оно слишком узкое, поскольку использование земли в национальной экономике многогранно.

Для решения практических задач, а также правового регулирования земельного фонда указанное деление недостаточно. Поэтому характеристика земельного фонда как объекта кадастра должна быть более полной и отражать функционирование его в отдельных отраслях национальной экономики. Структура основных отраслей земель в государственном кадастре выделяется с учетом требований производства, прежде всего, основных категорий земель.

Классификация земельного фонда по целевому назначению и хозяйственному использованию в ходе социалистического строительства на отдельных этапах развития земельного учета претерпела определенные изменения. Она не является постоянной и в своем развитии совершенствуется.

Государственные органы республики в области регулирования земельных отношений распоряжается в пределах республики единым государственным земельным фондом, разрабатывают перспективные планы его использования, устанавливают порядок пользования землей, а также регулируют земельные отношения.

Областные, районные (городские) государственные органы, в свою очередь, также решают многие вопросы по рациональному использованию и охране земель, государственному контролю за использованием земель и их землеустройству. Поэтому осуществление хозяйственных и правовых функций государственных и хозяйственных органов в пределах отдельных административно-территориальных единиц объективно вызывает необходимость учета земельного фонда по этим подразделениям. Распределение земельного фонда по областям и зонам Республики Казахстан приведен в табл. 3 и 4 по состоянию на 01.10.2013 года.

Как показывают данные табл. 3, вся земельная территория Республики Казахстан, составляющая 272 490,2 тыс. га делится между 15 административно-территориальными единицами. При этом наибольшие площади земель имеют такие области как: Карагандинская – 42 798, 2 тыс. га, Актюбинская – 30 062,9 тыс. га, Восточно-Казахстанская – 28 322,6 тыс. га.

В республике имеется 161 административных районов, число городов и поселков составляет 302, а число сельских населенных пунктов составило 7164.

В структуре земельного фонда страны,как и в прежние годы, преобладают земли запаса – 104,8 млн. га (40,1 %) и земли сельскохозяйственного назначения – 96,3 млн. га (36,9 %). По состоянию на 1 ноября 2013 года в этих категориях сосредоточено 77,0 % земельного фонда, во всех остальных категориях – 23,0 %. Наметившаяся позитивная тенденция вовлечения земель запаса в использование для различных отраслей экономики продолжалась и в 2013 г.

Таблица 5

Земельный фонд Казахстана по природно-сельскохозяйственным зонам (тыс. га) на 01.10.2013 г.

№ п/п	Зона	Всего земель	Из них с.х. угодий	в т. ч. пашни
1.	Лесостепная	758,2	506,2	262,5
2.	Степная	26448,0	23514,7	12051,8
3.	Сухостепная	62386,8	55617,1	10768,0
4.	Полупустынная	37258,8	33858,7	205,7
5.	Пустынная	112152,3	83473,9	184,5
6.	Предгорно-пустынная	12286,8	10241,8	1745,2
7.	Субтропическая пустыня	4376,7	3800,7	51,8
8.	Субтропическая предгорно-полупустынная	3509,9	3053,5	666,0
9.	Среднеазиатская горная область	10138,6	7064,0	435,2
10.	Южно-Сибирская горная область	3174,3	1433,1	240,0
	Всего по республике	272490,2	222568,7	26610,7

Таблица 6

Динамика земельного фонда по категориям земель тыс. га

Наименование категорий земель	1991 г.	2012 г.	2013 г.	Изменения (+, -)	
				2013 г. к 1991 г.	2013 г. к 2012 г.
1. Земли сельско-хозяйственного назначения	218375,8	93 428,2	96278,3	-122097,5	+2850,1
2. Земли населенных пунктов	3 747,2	23 789,8	23749,7	+20002,5	-40,1
в том числе:					
городов и поселков	2 053,5	2 310,4	2237,9	+184,4	-72,5
сельских населенных пунктов	1 693,7	21 479,4	21511,8	+19818,1	+32,4
3. Земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельско хозяйственного назначения	18 796,8	2 620,8	2726,4	-16070,4	+105,6
4. Земли особо охраняемых природных территорий, земли оздорови-тельного, рекреацион-ного и историко-культурного назначения	775,1	5 776,5	6515,2	+5740,1	+738,7

Продолжение табл. 6.

5.Земли лесного фонда	10 179,2	23 059,9	22943,6	+12764,4	-116,3
6.Земли водного фонда	819,9	4 113,2	4112,9	+329,3	-0,3
7. Земли запаса	18 952,3	108385,4	104847,7	+85895,4	-3537,7
Итого земель	271 646,3	261 173,8	261173,8	-10 472,5	-
в том числе земли, используемые на территории других государств	149,8	0,9	0,9	-148,9	-
Земли, используемые другими государствами	993,7	11 317,3	11317,3	+10 323,6	-
Территория республики	272 490,2	272 490,2	272 490,2	-	-

Таблица 7

Территория Республики Казахстан, число районов и населенных пунктов на 01.01.2000 г.

№ п/п	Наимено-вание областей	Террито рия (тыс. га.)	Число район ов	Число городов и поселков	Число сельских Населен-ных пунктов
1.	Акмолинская	12150,4	14	19	502
2.	Актюбинская	30062,9	12	10	431
3.	Алматинская	22396,3	16	27	728
4.	Атырауская	11863,1	7	16	129
5.	В-Казахстанская	28322,6	15	54	821
6.	Жамбылская	14426,4	10	16	367
7.	Западно-Казахстанская	15133,9	12	6	528
8.	Карагандинская	42798,2	10	54	389
9.	Кызылординская	22601,9	7	18	201

Продолжение табл.7.

10.	Костанайская	19600,1	16	20	733
11.	Мангистауская	16564,2	4	10	24
12.	Павлодарская	12475,5	10	15	506
13.	Северо-Казахстанская	12316,0	16	16	967
14.	Южно-Казахстанская	11724,9	12	20	838
15.	г. Алматы	28,0	-	1	-
	ИТОГО	272490,2	161	302	7164

По данным баланса земель на 1 ноября 2013 г. в систему административно-территориального устройства республики входят 14 областей, 2 города республиканского значения, 161 административный район, 214 городов областного, районного значения и поселков, 6 723 сельских населенных пунктов и 2444 сельских округов. Распределение земельного фонда по областям и наличие в них административно-территориальных образований представлены в табл. 8.

Эти показатели свидетельствуют о больших размерах земельного фонда республики, а также достаточно большом количестве объектов административного деления, где должны вестись работы по земельному кадастру. Такой большой объем кадастровых работ должен выполняться специалистами, работающими в республиканском, 14 областных, городских и 161 районных органах по управлению земельными ресурсами, акиматами всех уровней и подведомственными землеустроительными органами, системы ГосНПЦзем и др.

О разнообразии природно-климатических, почвенных условий свидетельствует то, что территория Республики Казахстан делится на 10 природно-сельскохозяйственных зон, распределение земельного фонда республики по зонам приведена в табл. 7. Наибольшие площади земель республики размещены в сухостепной – 62386,8 тыс. га, полупустынной – 37258,8 и степной – 26448,0 тыс. га зонах, наибольшие площади пашни сосредоточены в степной – 12051,8 и сухостепной зонах республики – 10768,0 тыс. га, вся площадь пашни составила на 01.01.2000 год – 26610,7 тыс. га, а площадь сельхозугодий – 222568,7 тыс. га.

Таблица 8

Распределение земель по категориям в разрезе областей на 1 ноября 2013 года тыс. га

Наименование областей	Категории земель						Итого земель	
	Сельско-хозяйственного назначения	Населенных пунктов	Промышленности, транспорта, связи и иного не с/х назначения	особо охраняемых природных территорий	Лесного фонда	Водного фонда	запаса	
Акмолинская	10540,1	1241,2	130,1	472,2	543,6	199,2	1494,3	14620,7
Актюбинская	9200,4	3837,6	150,3	800,7	201,0	6,6	14940,8	29137,4
Алматинская	8090,7	855,2	301,8	1086,7	4076,8	193,4	7776,9	22381,5
Атырауская	2223,3	1372,9	655,7	156,5	53,0	18,0	6634,1	11113,5
В-Казахстанская	10273,9	2970,5	191,4	1542,9	2143,8	571,2	10653,1	28346,8
Жамбылская	4194,8	460,1	143,7	12,9	4419,1	335,9	2370,6	11937,1
З-Казахстанская	5271,8	2323,6	37,7	12,4	215,5	75,5	5732,3	13668,8
Карагандинская	12598,9	3903,0	222,9	549,7	200,9	45,7	18123,3	35644,4
Кызылординская	2395,7	684,0	147,2	161,0	6502,5	2239,5	11911,5	24041,4
Костанайская	10559,,6	1569,9	188,5	677,6	523,5	66,7	6014,3	19600,1
Мангистауская	5099,7	997,5	174,0	223,7	241,6	-	9727,7	16564,2
Павлодарская	4521,0	1761,0	152,5	357,9	127,5	78,9	5498,7	12470,5
С-Казахстанская	7331,6	959,8	71,4	134,7	549,6	142,4	614,8	9804,3
Ю-Казахстанская	3959,2	756,2	78,8	311,1	3130,3	134,9	3355,3	11725,8
г. Алматы	2,6	22,6	4,4	14,9	-	0,6	-	45,1
г. Астана	15,0	34,6	3,0	0,3	14,9	4,4	-	72,2
Всего	96278,3	23749,7	2726,4	6515,2	22943,6	4112,9	104847,7	261173,8

В заключение важно отметить, что объектом государственного земельного кадастра является единый государственный земельный фонд, включающий все земли Республики Казахстан. Исходя из особенностей и назначения земельного фонда, его можно учитывать в нескольких основных аспектах, таких как, целевое назначение по использованию, по качественному состоянию, по видам собственности.

Контрольные вопросы:

1. Характеристика Земельного фонда Казахстана по природно-сельскохозяйственным зонам.
2. Характеристика Земельного фонда по территориям Республики Казахстан.
3. Что представляет собой Земельный фонд Республики Казахстан как объект государственного земельного кадастра?

3. ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

3.1. Экономическая сущность земельной ренты

Составными элементами этого механизма хозяйственного оборота земли являются: рентные отношения, экономическая оценка земли, плата за землю с применением дифференцированного земельного налога. Рента всегда была и всегда будет основой укрепления экономики страны. Ее роль особенно важна для Казахстана с её необъятными природными ресурсами и огромным минерально-сырьевым потенциалом.

Принципиальное значение в выработке научной концепции рентных отношений имеет определение сущности, самого понятия земельной ренты и выявление реально существующих ее форм. Земельную ренту принято рассматривать как цену, уплачиваемую землевладельцу (или доход, полученный им) за предоставление в пользование товаропроизводителю количественно ограниченных и качественно различных земельных ресурсов, т. е. за какие-либо особенные преимущества или благоприятные условия. Подобными преимуществами могут быть для земледельца – плодородие почвы или выгодные условия местоположения, для промышленника обладание секретом производства или привилегией.

Земельная рента в ее развитой, денежной форме есть рыночная категория, существующая там и тогда, где и когда в складывающихся пропорциях товарно-денежного обмена образуется сверхприбыль или избыточный (превышающий средний норматив рентабельности) чистый доход, обусловленный действием естественных рентообразующих факторов, связанных с использованием незаменимых ограниченных ресурсов. В теории земельной ренты подчеркивается, что земля в форме ее вещественной недвижимости как дар природы цены не имеет. Ее цену, рентную стоимость, создает собственность в условиях вовлечения земли в процесс товарного производства и функцию города. Очень часто понятие собственности на землю истолковывается как право на присвоение ренты. Вполне

закономерно, что начало развития классической рентной теории оказалось связанным с отраслью сельского хозяйства, где земля является средством производства. Процесс образования сельской земельной ренты простой, элементарный. Он в основном укладывается в рамки трудовой концепции ее происхождения.

Условия же образования городской ренты гораздо сложнее. Городская земля выступает в более разнообразных формах использования: и как средство производства (землевладения в зонах усадебной застройки, садово-огородные участки), и как среда жизнедеятельности, как условие размещения жилой, общественной и промышленной застройки, а также как базис для формирования рекреационной среды.

Сложность сопоставления различных ценностей и целей использования городской земли, прямые и обратные связи взаимодействия функциональных зон, большое разнообразие рентообразующих факторов, имеющих разные измерения (часто несопоставимые), ограничивают применение традиционных методов оценки.

Будучи обусловлена развитием самого капиталистического хозяйства, политическая экономия в Англии достигла такой стадии, когда возникла необходимость создания системы, необходимость упорядочения и обобщения экономических знаний. Адам Смит был человеком ученым, которому такая задача оказалась по плечу. Смит родился в 1723 г. в маленьком городке Керколди, близ Эдинбурга (Шотландия). Книга «Исследование о природе и причинах богатства народов» (1776 г.) стоила ему девяти лет полного отшельничества и принесла славу «отца экономической науки».

В своей политической экономии Адам Смит земельную ренту рассматривал: «Как продукт тех сил природы, пользование которыми собственник предоставляет арендатору в порядке ссуды. Этот продукт бывает больше или меньше в зависимости от размеров соответствующей силы природы, иными словами, в зависимости от степени естественного или искусственно созданного плодородия земли. Это тот продукт природы, который остается за вычетом или после сбалансирования всего того, что можно рассматривать как дело рук человека» (Smith. T. II, p. 377–378).

Современные исследователи все чаще используют на этом пути системный анализ как универсальный метод решения сложных проблем. Важное условие его применения – вычленение в рамках сохранения целостности предмета исследования из рассматриваемой системы ее компонентов.

Исследование складывающихся экономических отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением землей в условиях рыночного хозяйства позволяет выявить наличие следующих форм земельной ренты: абсолютной, дифференциальной и монопольной.

Особенность процесса образования городской земельной ренты усматривается в том, что в отличие от сельскохозяйственной, имеющей чаще всего однозначное выражение показателя абсолютной ренты, она связана с необходимостью установления ряда показателей в силу использования территории города многими отраслями.

Абсолютная рента представляет собой единственный рентный компонент, допускающий возможность его нормирования и прейскурантного выражения в границах территории, используемой данной отраслью, в отличие от непрерывно изменяющихся значений дифференциальной и монопольной ренты при переходе от одного участка к другому.

Некоторые предпосылки к установлению понятия абсолютной ренты как общего минимального ценностного слоя (базиса), над которым возвышаются все прочие ценностные уровни дифференциальной и монопольной ренты, проявляются еще у основоположника рентной теории Д. Рикардо и И. Г. Тюнену. Его установочное рассуждение предельно простое: в природе нет абсолютно одинаковых по ценности земельных владений (парцелл, латифундий, участков). Из всего их разнообразия выделяются лучшие и худшие. На наихудшем участке дифференциальная рента не образуется, но он тем не менее дает рентный доход, т. к. даже худший участок производит ценности, поступающие в рыночный оборот. В рамках трудовой теории земельной ренты при сохранении закона стоимости абсолютная рента определяется как производная от органического строения капитала в отрасли, использующей землю. Но в городе, когда земля выступает не

только как средство производства, но и как условие размещения элементов системы города, а также как средовой фактор, процесс формирования абсолютной ренты выглядит более сложным.

В современных условиях минимальный ценностный уровень, соответствующий абсолютной ренте, устанавливается и закрепляется законодательно для каждого региона и вида отраслевого использования земли. Ценностные разности по критериям выгоды местоположения и качества землеоценочного участка выражаются показателями дифференциальной ренты.

Влияние ажиотажного спроса на особо ценные участки учитывает монопольная рента. Она может выступать как особая разновидность абсолютной ренты (наибольшая степень приспособленности территории для данного вида ее отраслевого использования при дефиците территории и увеличивающемся спросе на нее) и как модификация дифференциальной ренты, обусловленной наивысшими ее факторными показателями («ренты по расстоянию» и «ренты по качеству» участков в пределах ценностной зоны), порождающими ажиотаж спроса.

Основное значение имеет дифференциальная рента, образование которой связано с различием хозяйств по качеству земли и их местоположению, удаленности от рынка сбыта (дифференциальная рента I). В условиях интенсификации и широкого внедрения в практику достижений научно-технического прогресса возникает и дифференциальная рента II, как дополнительная прибыль от применения добавочных вложений на единицу земельной площади.

В рыночной экономике независимо от уровня ее развития возникает также и монопольная рента, условием образования которой является исключительно благоприятные условия производства конкретных продуктов. Чтобы смягчить влияние этой формы ренты на доходы потребителя, необходимо проводить эффективную антимонопольную политику, сокращающую размеры, но не устраняющую образования данной формы ренты вообще, поскольку это может подорвать стимулы производства соответствующих продуктов.

Объективным условием образования и распределения земельной ренты должен соответствовать экономический

механизм рентных отношений, как условие создания для товаропроизводителей равных возможностей воспроизводства, действенных стимулов эффективного хозяйствования и рационального использования земли. Из инструментов этого механизма определяющую роль играют ценообразование и налоговая система.

В системе земельных отношений ценовой механизм необходимо использовать и как непосредственный фактор, определяющий норму и массу ренты, и как инструмент распределения ее между товаропроизводителями, земельным собственником и государством. Как представитель общенационального гаранта сохранения и улучшения земли в сельском хозяйстве, государство является субъектом, активно участвующем в регулировании земельных, следовательно, рентных отношений, соответственно и ценового механизма.

Основным экономическим отражением «зафиксированной» земельной ренты, входящей в доходы субъектов земельных отношений, прежде всего непосредственных товаропроизводителей, следует считать земельный налог. В целях оптимизации воспроизводственных пропорций при установлении дифференцированных налоговых ставок необходимо исходить из того, что дифференциальная рента I в своей основе принадлежит земельному собственнику, а дифференциальная рента II в своей основе должна аккумулироваться в доходах товаропроизводителя, в частности арендатора. Если собственником и арендодателем земли является государство, то подавляющая часть всей дифференциальной ренты через систему земельного налога поступает государству.

Современная методология рентно-системного подхода к установлению цены городской земли включает необходимость последовательной оценки каждой из стадий естественного процесса ценообразования в направлении: ценность $\Rightarrow$ рентная стоимость $\Rightarrow$ цена. При этом цена выступает как преобразованная форма стоимости с учетом всей совокупности факторов, отклоняющих ее от рентной (истинной) стоимости земли.

Важнейшим инструментом, дающим объективные критерии для формирования действенного механизма рентных отношений, является земельный кадастр, включающий сравнительную экономическую ценность, соответственно цену земли, с ее основой – земельной рентой. В РК проблемы качественного учета и экономической оценки земель на основе методов, ориентированных на рыночный механизм рентных отношений, решаются достаточно медленно, особенно на региональном уровне.

3.2. Оценка городских земель

Одно из основополагающих понятий в системе определения цены городской земли – понятие расчетного землеоценочного участка как территории, в границах которой сохраняется неизменным состав рентных компонентов и рентообразующих факторов. Их количество в системе землеоценки зависит от особенностей и условий развития города и в меньшей мере от его величины. Перепад ценностных показателей как разность между ценой лучшего и худшего участков в большей мере коррелируется с величиной города. Ценностные разности по признакам проявления дифференциальной ренты даже в сравнительно небольших городах могут превышать минимальный ценностный уровень в 10–20 раз и более. В крупных и крупнейших городах скаляр превышения цены земли достигает сотенных и тысячных соотношений.

Для современного этапа развития отечественного градостроительства актуально изучение связи законов образования городской земельной ренты со структурой города.

О влиянии земельной ренты на рост плотности и высоты застройки в центре города свидетельствуют крупнейшие города мира. В определенных пределах это влияние может быть управляемым, но существуют граница и уровень роста ренты, за которыми следуют разрушительные процессы деструктуризации города [3].

Известно, что к началу XX в. цены на землю в быстро развивающихся американских городах стали определяться влиянием монопольной ренты. Если на окраине Нью-Йорка 1 га земли оценивался от 125 до 1250 долл., то в Манхэттене средняя цена составляла 250 тыс., а максимальная – более 500 тыс. долл., превышая цену окраинных городских земель в 4 тыс. раз. К настоящему времени показатели ценностного контраста дополнительно возросли. В таких условиях тотальная необходимость экономии территории в центре, в узлах ажиотажного спроса на землю продиктовала беспредельное увеличение этажности застройки вопреки функциональным, экологическим нормам и элементарным условиям формирования городской среды.

Вряд ли следует принимать за полностью безупречно положительное явление также и отказ от платы за землю в условиях города. Следует подчеркнуть объективный характер и всеобщность проявления законов рентообразования в городах всех общественно-экономических формаций. Это необходимо, так как очень легко складывается иллюзия возможности существования «свободы» от земельной ренты, учитывая продолжительный период развития наших городов на правовой основе «бесплатной» земли. На самом деле принцип бесплатного владения землей ни в коей мере не отменял и не может отменить законы образования земельной ренты в системе города.

При действии этого принципа рента продолжала существовать, но присваивалась не правовым собственником – государством, а случайными пользователями-владельцами земельных участков. Не получая земельной ренты, государство испытывало дефицит в бюджете, было вынуждено создавать чрезмерно развитую дотационную систему, искусственно заменяющую естественное воздействие на экономику рентных платежей. Возникали издержки, связанные с расхищением земельного фонда производственными отраслями, созданием обширных разрывов между промышленными предприятиями и селитебной зоной (вместо утилизации вредных выбросов), тормозилось развитие прогрессивных технологий

воздухоочистки. Принятие в 1991 г. закона РК «О плате за землю» создало условия для устранения этих издержек.

Связь закономерностей образования городской земельной ренты и структурного типа города можно обнаружить при сопоставлении условий образования каждого из рентных компонентов с типологией населенных мест в процессе исторического развития. Не все города имеют полный состав рентных компонентов. История градостроительства дает примеры городов, олицетворяющих «точечный» ареал расселения, на территории которого отсутствуют условия для образования дифференциальной ренты (рис. 4).

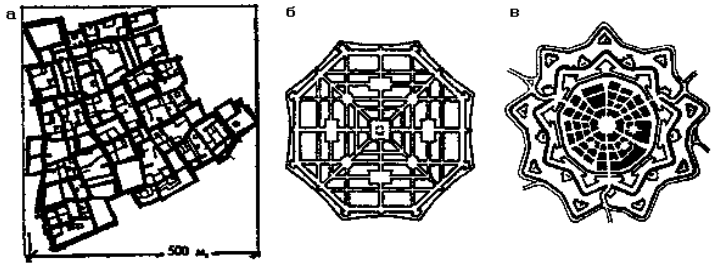


Рис. 4. Типы населенных мест,
представляющих точечный ареал расселения:
а – образ древнейшего протогорода Чатал-Гюйук
(6-е тыс. до н. э., о. Крит); б – модель идеального города
(по Д. Вазари); в – г. Пальма-Нуова,
созданный по модели идеального города (XVI в.)

Критерием совершенства в теоретической модели идеального города в средние века было наличие баланса условий равной ценности всех участков его территории, что исключало возможность образования дифференциальной ренты. Так, Джорджа Вазари в пояснениях к своей модели четко акцентировал внимание на равноценности всех участков укрепленного города: удобная пешеходная доступность центра, городских ворот, центральная симметрия в размещении местных центров, качественная однородность территории.

Первые признаки неравноценности городских территорий связаны с типом городов, развивающихся в концентрических оболочках крепостных стен и с выходом посада, слобод за

пределы контура укреплений при наличии сложных рельефных и ситуационных условий (рис. 5). Линейная структура города дает наибольшие возможности для формирования дифференциальной ренты по расстоянию.

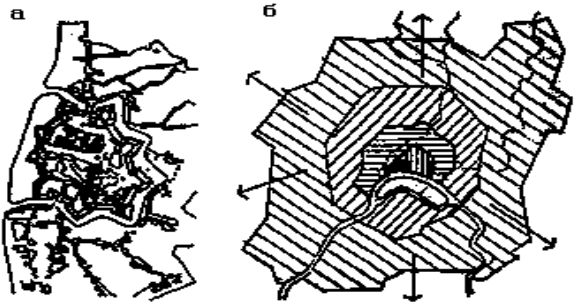


Рис. 5. Типы городов, обладающих первыми признаками дифференциальной неравноценности территории:
а – выход селитебной зоны за пределы укрепленного ядра (Древний Ростов); б – город, развивающийся в концентрических контурах укреплений (Москва XII–XVIII вв.)

Типы городов, свободных от образования дифференциальной ренты, не были свободны от земельной ренты в целом. Абсолютная рента городов, расположенных на землях феодалов, присваивалась лэндлордами, сеньорами, князьями. С появлением Магдебургского права, исторического прообраза будущего муниципального права, рентный доход становится собственностью органов городского самоуправления и расходуется на благоустройство города, содержание аппарата местного управления, на развитие городского хозяйства.

Как только поселение, ограниченное в размерах, обносилось контуром защитных сооружений-крепостей, рвов и бастионов, в дополнение к абсолютной ренте возникает монопольная рента как особая ее разновидность. Большие общественные затраты на создание оборонительного контура делали территорию города особо ценной и резко отличающейся от загородного окружения. Ценностные качества городской и загородной земли контрастно различались.

Со временем условия образования земельной ренты усложнились. Если планировочная ткань средневекового города была представлена мелкоквартальными структурами с единым планировочным модулем и почти одинаково узкими улицами, то в современном городе в составе уличных сетей появляются магистральные направления, различающиеся интенсивностью движения, скоростным режимом и уровнем благоустройства. С развитием транспорта усиливается значение транспортной формы доступности центров жизнеобеспечения и появляется новая единица измерения доступности - затраты времени на сообщение с центром, местами приложения труда и зонами отдыха. Прежнее понятие ренты "по расстоянию" требует уточнения путем введения разных критериев оценки условий пешеходной, транспортной и смешанной (пешеходно-транспортной) доступности.

В современном городе выделяются центры трудового, социально-культурного, рекреационного тяготения, ближайшие к ним зоны пешеходной доступности, стягивающие к себе, жилую застройку и инфраструктуру. К этим ареалам особой ценности подсоединяются кольцевые зоны смешанной пешеходно-транспортной доступности и далее следует зона чисто транспортной доступности, подразделяемая линиями изохрон на участки с различными ценностными приоритетами. Границы современного города подвижны, динамичны, эластичны, грань между собственно городом и пригородом постепенно стирается, возникает новая ценностная категория – зона влияния города. Градостроительные исследования определяют границы этой зоны как результат последовательного наложения трех полей функционального тяготения: трудового, культурно-бытового и рекреационного.

Поле трудового тяготения поселений пригородной зоны к городским местам приложения труда очерчивается предельной (конечной) изохронной транспортной доступности, величина которой зависит от типа города, его значения, градообразующей базы и изменяется в диапазоне до 1 ч и более затрат времени на

трудовую поездку. Параметры поля культурно-бытового тяготения к центру города достигают двухчасовой доступности и более. Зона тяготения к местам массового отдыха примерно соизмерима с полем социально-культурных связей. Считается, что за пределами зоны влияния города процессы городского рентообразования прекращаются.

Градиенты тяготения по каждому из полей изменяются, постепенно затухая до нулевого значения у внешней границы. Показатели ценности территории по признакам рентообразования коррелируются с закономерностями изменения градиентов тяготения каждого из полей. Общая градостроительная ценность территории зоны влияния города в целом закономерно уменьшается к ее периферии.

Особенностью современного города являются возрастающие темпы его роста и как следствие проблема резервирования направлений территориального развития, необходимость прогнозного предвидения форм будущих дополнительных капиталовложений в реконструкцию и освоение новых территорий.

Неразрывность связи города с его пригородным окружением непосредственно отражается на особенностях образования земельной ренты в его центре. Дополнительные контингенты сопряженного населения, ежедневно доставляемого в центр города по вылетным транспортным направлениям, способствуют росту его престижности как основного рынка обращения товаров и услуг. С ростом потока потребителей увеличивается емкость центра, усиливается гарантия сбыта и получения предприятиями сферы услуг дополнительной прибыли.

Всеобщее устремление сервисно-сбытовых фирм, корпораций к размещению в зоне центра, обусловленное мотивами престижности места, адреса расположения, образует ажиотажный спрос на земельные участки в центре, и монопольную ренту, повышающую цену земли в десятки и сотни раз по сравнению с ее стоимостью только по дифференциальной ренте.

Если цепную реакцию самовозрастания монопольной ренты вовремя не ограничить, не создать «клапаны ее сбрасывания» и «русла рассредоточения», она превращается в разрушительный, нерегулируемый фактор, создающий парадоксы в планировке и среде городского центра, о чем свидетельствуют центры многих крупнейших городов.

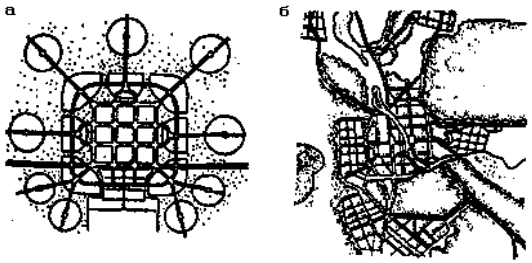


Рис. 6. Типы расчлененной структуры современного города:
а – модель современного города (по Р. Энвину);
б – город с расчлененной планировочной структурой (г. Екатеринбург)

Признаком современного города становится его расчлененность, развитие пригородной системы расселения, представленной сателлитными поселениями, в которых цена земли снижается по сравнению с центральным ядром города. Эти признаки обобщены в теоретических моделях Э. Говарда, Р. Энвина и нашли воплощение в планировке конкретных городов (рис. 5). Современный город, даже небольшой величины, формируется на территориях различной ценности с довольно густой сетью ценностных зон (рис. 6).

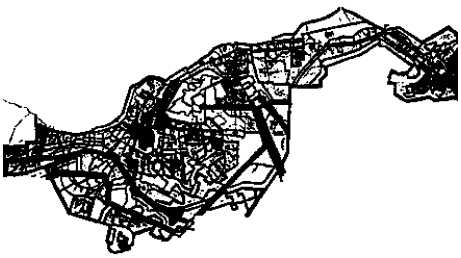


Рис. 7. Система ценностных зон и расчетных землеоценочных участков на примере г. Галича Костромской обл.

Почти все современные теории расселения и градостроительного развития затрагивают проблему рентообразования. Так, теория экистики, учения об иерархически управляемых экосистемах и их центрах, основана на общем свойстве городской земельной ренты к ее повышению по направлению к центру и снижению ценностных показателей к периферии города. Большой перепад цены земли в городе и его пригородах при дополнительных трудностях размещения нового строительства в крупном городе, наличии удобных вылетных магистралей и сети внешних дорог дает возможность активизировать центробежный поток расселения, снимая избыточное население в центральном ядре города.

Теория метаболизма (К. Ганге, Курокава), проповедующая приоритет инфраструктуры, использует отдельные компоненты ренты (ДР-I и ДР-II) для стимулирования освоения нужных направлений территориального развития.

В теории средовой динамики (К. Александер, А Росси, П. Гудман) особое внимание обращается на закономерности образования монопольной ренты, ее связь с исключительной ценностью отдельных элементов территории. В условиях острого территориального дефицита часто предлагаются различные формы более интенсивного, многофункционального использования отдельных структурных узлов в системе города.

Теория линейных форм расселения анализирует условия и особенности образования «ренты по расстоянию». Модификации этой теории «концепция поточно-функциональной планировки города» (Н. Милютин), модель города-линии (И. Леонидов) до сих пор изучаются различными исследователями в попытках их применения для создания линейно-полосовых структур, радиальных «вытяжных» систем расселения, снижающих плотность заселения крупных и крупнейших городов.

Изучение взаимозависимости планировочной структуры города и процессов образования земельной ренты – одна из новых проблем отечественного градостроительства. С ее решением связывают успех реализации градостроительных

проектов и эффект экономического управления развитием систем функционального, строительного и режимного зонирования, формирование городского (муниципального) бюджета.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов

Кадастровая оценка проводится по всем категориям и видам использования городских земель независимо от форм собственности. Заказчиком кадастровой оценки выступают органы местного самоуправления районов, городов, поселков.

Под кадастровой оценкой городской земли понимается совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования в границах оценочных зон по состоянию на начало следующего года.

Кадастровая оценка городских земель осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков. В процессе оценки проводится анализ рентообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков, произведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и др.

Рыночной информационной базой кадастровой оценки городских земель являются массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, а также о продаже и аренде квартир, гаражей, и различных объектов коммерческой недвижимости.

Нормативная информация включает данные государственного земельного кадастра, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов.

Источниками этих данных являются Земельные комитеты, Государственный фонд имущества, городские строительные организации, Комитет по архитектуре, оценочные и риэлтерские фирмы и другие организации.

Объектом кадастровой оценки городских земель являются земли в пределах городской черты [3].

Кадастровая оценка городских земель является массовой оценкой, которая одновременно выполняется на всей территории города и может включать следующие основные этапы:

Этап 1 – подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации;

Этап 2 – функциональное зонирование территории города;

Этап 3 – исчисление стоимостных показателей кадастровой оценки земель;

Этап 4 – ценовое зонирование территории города;

Этап 5 – оформление результатов кадастровой оценки городских земель (цифровых и графических).

Результатом кадастровой оценки является кадастровая стоимость земли оценочной зоны, определяемая как рыночная стоимость единицы площади типичного для данной зоны земельного участка, установленная по уровню текущих рыночных цен на аналогичные земельные участки.

Кадастровая оценка земли проводится одновременно по всем землям административно-территориального образования.

Показатели кадастровой стоимости не должны превышать уровня рыночных цен или предельных значений базовой стоимости на земельные участки аналогичного целевого использования, устанавливаемых органами власти по оценочно-территориальным зонам, различным городам и поселкам.

Рассмотрим более детально основные этапы проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Этап 1. Подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации.

Подготовительные работы включают:

- сбор сведений о городе, климате, гидрографии, экологии, инженерно-геологических характеристиках территории;

- определение городской черты в соответствии с генеральным планом развития города;

- классификацию земель по землепользователям города, правовому режиму;

- классификацию земель по функциональному использованию;

- классификацию земель по градостроительной ценности, типам объектов недвижимости и основным видам текущего использования с выделением оценочных микрозон;

- оценку текущего использования и прогноз наиболее эффективных направлений развития земель отдельных оценочных микрозон с уточнением их границ и площадей;

- определение типичных земельных участков, входящих в состав оценочных микрозон;

- сбор, проверку достоверности и группировку данных рынка земельных участков по оценочным микрозонам.

Этап 2. Функциональное зонирование территории города.

Территория городов, поселков, сельских населенных пунктов дифференцируется на отдельные зоны, в зависимости от функционального использования земли. При этом выделяют следующие основные зоны:

- Селитебная зона, которая включает жилую застройку всех видов, учреждения культурно-бытового обслуживания, бульвары, скверы и другие виды зеленых насаждений, а также улицы и площади, обслуживающие зону, спортивные сооружения. В селитебной зоне выделяется общегородской общественный центр.

- Промышленная и коммунально-складская зона, состоящая из земель, занятых предприятиями промышленности, транспорта, энергетики, связи, складами, базами, объектами коммунального хозяйства, а также земель других землепользователей сферы производства;

- Сельскохозяйственная зона, объединяющая земли предприятий, организаций, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений граждан, используемые для сельскохозяйственного производства;

- Транспортная зона – зона железнодорожного, водного, внешнего автомобильного транспорта, а также система городского транспорта, включающая улично-дорожную сеть, автобусные парки и т. п.

- Зона отдыха, включающая лесные массивы, расположенные на территории города, имеющие почвозащитное, водо-охранное, санитарно-гигиеническое и рекреационное значение;
- Прочие земли, объединяющие другие категории земель, не вошедшие в вышеуказанные зоны, например, земли обороны, запаса и др.

Территории выделенных функциональных земельных зон, в свою очередь, подразделяются на отдельные оценочные микрозоны в зависимости от их использования и расположенных на них видов, а в необходимых случаях и подвидов объектов недвижимости

Например, на землях жилой застройки, занимающих, как правило, значительную часть территории поселения, выделяются в отдельные оценочные микрозоны земли, застроенные жилыми однотипными домами:

- малоэтажной усадебной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки без приусадебных
- земельных участков;
- многоэтажной секционной застройкой (3–5 этажей);
- многоэтажной секционной застройкой (6–9 этажей);
- многоэтажной секционной застройкой (10–12 этажей) и т. д.

Земельные участки с малоэтажными благоустроенными или неполностью благоустроенными жилыми домами можно подразделить па следующие виды объектов недвижимости: земельные участки с жилыми кирпичными, рубленными, щитовыми, панельными и другими домами.

Земельные участки с жилыми многоэтажными домами можно подразделить на оценочные микрозоны по видам объектов недвижимости, то есть участки с многоквартирными пятиэтажными домами, панельными, кирпичными, улучшенного качества, элитными домами-новостройками и т. д.

Количество микрозон определяется с учетом плотности инженерных и транспортных магистральных сетей, насыщенности социально-культурными объектами, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей.

В качестве границ оценочных микрозон принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа – реки, озера, овраги, обрывы и т. п.);
- границы крупных инженерных сооружений (железные дороги, эстакады, трубопроводы, насыпи, мосты и т. п.);
- улицы, площади, проезды;
- границы (заборы) предприятий и объектов производственного и непроизводственного назначения;
- границы лесных, сельскохозяйственных и иных угодий.

В границах оценочных микрозон устанавливаются параметры типичных земельных участков, по обшей площади, площади застройки, форме, уровню инженерного обустройства и местоположению относительно границ кварталов, автомагистралей, улиц.

Этап 3. Исчисление стоимостных показателей кадастровой оценки земель.

На основе анализа данных, полученных различными методами оценки земельных участков, в каждой оценочной микрозоне определяется кадастровая стоимость земли как усредненная величина по конкретному виду использования или максимальное значение из возможных видов использования.

Основными методами обработки исходной рыночной информации являются регрессионный корреляционный анализ и статистический метод группировок.

Рыночные цены в расчете на единицу площади земли типичных земельных участков устанавливаются:

- по незастроенным земельным участкам с учетом рыночных цен на аналогичные участки, скорректированных на время продажи;
- по земельным участкам, застроенным объектами недвижимости с применением затратного метода, предусматривающего вычитание восстановительной стоимости зданий и сооружений

Например, для селитебной зоны первостепенное значение имеют следующие группы факторов:

1. Транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения.

2. Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории.

3. Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения.

4. Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории.

5. Состояние окружающей среды, санитарные условия.

6. Инженерно-геологические условия строительства.

7. Рекреационная ценность территории;

8. Престижность территории.

Для промышленной и коммунально-складской зоны большое значение имеют следующие факторы:

1. Уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей.

2. Условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов.

3. Градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т. п.

Величина коэффициентов определяется на основе статистического и причинно-следственного анализа рыночных данных, утвержденных нормативов по градостроительству, опроса и экспертных оценок специалистов.

В заключении проводится логический и сравнительный анализ полученных результатов.

Логический анализ состоит в том, что цена земли, как правило, должна снижаться от центра к периферийным районам города. При отклонении от этой тенденции устанавливаются причины сложившегося положения.

Сравнительный анализ производится путем установления зависимости коэффициентов градостроительной ценности земель по каждой оценочной зоне города и рыночных цен продаж на земельные участки и объекты недвижимости.

Этап 5. Оформление результатов кадастровой оценки.

Результаты проведенной кадастровой оценки обобщаются в отчете и предоставляются на рассмотрение органам местного самоуправления. Органы местного самоуправления публикуют результаты кадастровой стоимости земель по ценовым зонам в открытой печати с рекомендациями, но дальнейшему использованию опубликованных данных. После обсуждения опубликованных результатов кадастровой оценки они утверждаются решением органа местного самоуправления, вносятся в государственный земельный кадастр и с начала следующего года вступают в силу.

Внесенные в государственный земельный кадастр значения кадастровой стоимости земельного участка не подлежат изменению в течение года.

Результаты кадастровой оценки городских земель, как составной части комплексной программы кадастровой оценки недвижимости, могут использоваться для следующих целей:

- создания государственной автоматизированной системы земельного кадастра;
- формирования налогооблагаемой базы земель поселений;
- уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- установления ставок арендной платы за муниципальные земли;
- определения стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды, на конкурсах и аукционах;
- определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- обоснования наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;
- информирования органов местной власти и оказания платных услуг различным субъектам земельного рынка;
- создания фондового рынка Земельных бумаг и ипотеки.

Рыночная оценка единичных земельных участков городских земель, предполагает проведение специфического рыночного анализа для каждого конкретного участка. Она учитывает целевое использование земельного участка, конъюнктуру рынка, количественные характеристики

оцениваемой земли. Сложность рыночной оценки во многом обусловлена уникальным, присущим только оцениваемому участку местоположением, а также необходимостью установления и учета ценообразующих факторов для каждого конкретного вида использования земель [3].

Основанием для определения рыночной стоимости единичного земельного участка является договор, заключаемый оценщиком с заказчиком оценки.

Для рыночной оценки земельных участков необходима объективная информация для проведения расчетов тремя подходами: затратным, доходным и методом сравнительных продаж САП.

Контрольные вопросы:

1. Сущность понятия земельной ренты.
2. Виды земельной ренты.
3. Характеристика дифференциальной ренты 1 и 2.
4. Как образуется связь закономерностей образования городской земельной ренты и структурного типа города?
5. Какие типы расчлененной структуры современного города вы знаете?

3.2. Показатели и методики оценки земель

Классификация земель по категориям как основа для дифференцированного подхода к оценке земель.

Земельный фонд Республики Казахстан [9]:

1. Земельный фонд Республики Казахстан в соответствии с целевым назначением подразделяется на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);

3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;

4) земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

5) земли лесного фонда;
6) земли водного фонда;
7) земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием земель (территории).

На территории Республики Казахстан по природным условиям выделяются следующие зоны [9]:

1) лесостепная;
2) степная;
3) сухостепная;
4) полупустынная;
5) пустынная;
6) предгорно-пустынно-степная;
7) субтропическая пустынная;
8) субтропическо-предгорно-пустынная;
9) среднеазиатская горная;
10) южно-сибирская горная.

Отнесение земель к той или иной категории, перевод их из одной категории в другую и порядок перевода регламентируются как ЗК РК, так и иными законами. В частности, ст. 8 ЗК РК говорит, что решение о переводе земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в государственной собственности, принимается РК. Земли, находящиеся в собственности субъектов РК, и земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности переводятся в другую категорию по решению органов исполнительной власти субъектов РК. В свою очередь, земли муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, могут быть переведены в другую категорию на основании решения органов местного самоуправления.

В отношении земель, находящихся в частной собственности, решение о переводе их в другую категорию принимается либо органами исполнительной власти субъектов РК – для земель сельскохозяйственного назначения, либо органами местного самоуправления – для земель иного целевого назначения. Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается законами.

Правовой режим земель различных категорий формируется на основе глав XIV – XVIII ЗК РК, в которых определяются состав, использование и порядок предоставления земель той или иной категории, выделяются виды земель с особым режимом использования и охраны.

Согласно ст. 77 ЗК РК, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями – имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Кроме сельскохозяйственных угодий в состав земель рассматриваемой категории входят земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Кадастровая стоимость, определяемая в ходе оценки земель сельскохозяйственного назначения, имеет особое значение, так как непосредственно влияет на особенности использования сельскохозяйственных земель, в т. ч. для несельскохозяйственных нужд. Например, для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения

сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель более высокого качества. Изъятие, в т. ч. путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных, предусмотренных законодательством случаях.

Землями поселений, признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Порядок использования и кадастровая оценка земель поселений определяются в соответствии с зонированием их территорий, т. е. делением на территориальные зоны. Предусмотрены следующие виды территориальных зон в границах населенных пунктов:

– жилые;
– общественно-деловые;
– производственные;
– инженерных и транспортных инфраструктур;
– рекреационным;
– сельскохозяйственного использования;
– специального назначения;
– водных объектов;
– иные территориальные зоны.

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и иного специального назначения, признаются земли, расположенные за чертой поселений и предназначенные для обеспечения соответствующих видов деятельности. Земли данной категории в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на ряд подкатегорий (земли промышленности, земли энергетики,

земли транспорта и т. д.) с особенностями правового режима, устанавливаемыми ЗК РК и иными нормативными актами. Например, Закон РК "О железнодорожном транспорте" определяет понятия полосы отвода – земли железнодорожного транспорта, занимаемые земляным полотном, искусственными сооружениями, зданиями и устройствами, обеспечивающими функционирование железнодорожного транспорта – и охранных зон – земельных участков, необходимых для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями органов государственной власти или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Земельный кодекс РК выделяет следующие виды земель особо охраняемых территорий:

– особо охраняемые природные территории, в т. ч. лечебно-оздоровительные местности и курорты;

– природоохранного назначения;

– рекреационного назначения;

– историко-культурного назначения;

– иные особо ценные земли.

ЗК РК также регулирует правовой режим земель лесного фонда, водного фонда и земель запаса.

Необходимо отметить, что к землям лесного фонда относятся как лесные земли (покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления), так и нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.). К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных

водохозяйственных сооружений, объектов. Наконец, земли запаса – это земли, находящиеся в государственной или коммунальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением фонда перераспределения земель, формируемого ЗК РК.

При определении рыночной стоимости земельного участка необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

– местоположение и окружение;

– целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

– физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

– транспортная доступность;

– инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в т. ч. относятся:

– условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

– условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);

– обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);

– изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

В зарубежной и отечественной теории и практике оценки земли принято выделять четыре основные категории факторов, влияющих на стоимость земли:

– экономические;

– социальные;

– юридические, административные или политические;

– физические, связанные с окружающей средой либо с местоположением.

Экономические факторы определяются общим состоянием мировой, национальной или региональной экономики. Экономическими факторами спроса являются уровень занятости, величина заработной платы и доходов, платежеспособность, наличие источников финансирования, ставка процента, издержки, связанные с оформлением продаж. Экономические факторы предложения представлены площадью земель, предлагаемых к продаже, затратами на освоение или производство строительных работ, затратами, связанными с обеспечением финансирования и налогообложением.

Социальные факторы основаны на базовых потребностях людей в приобретении земли и в общении с окружающими. Эти потребности проявляются, с одной стороны, в стремлении людей "группироваться" вокруг городских центров, а с другой стороны, в разных вариантах землепользования. Стоимость земельных участков зависит также от других факторов социального характера – возрастной структуры, уровня образования населения, криминогенности, чувства собственности.

Юридические, административные и политические факторы влияют на спрос как положительно, так и отрицательно. Политика предоставления разного рода льгот способствует эффективному землепользованию и стимулирует освоение земельных участков. На уровне государства экономическая, фискальная и кредитно-денежная политика могут стимулировать, либо подавлять экономическое развитие в целом и спрос на землю в частности. Органы государственной власти и местного самоуправления часто осуществляют программы стимулирования или ограничения

освоения земли через такие механизмы, как налогообложение, зонирование, контроль землепользования и ставок арендной платы. К факторам данной группы относится также качество услуг, предоставляемых местной администрацией, например, дороги, школы, общественный транспорт, состояние городских служб.

В совокупности физических факторов, факторов окружающей среды и местоположения разграничивают характеристики собственно участка (размер, топография, иные физические параметры) и показатели местоположения, описывающие участок с точки зрения его расположения относительно делового центра, автострады, школ, магазинов и т. п.

В теории оценки недвижимости выделяют следующие группы принципов оценки:

1) пользователя;

2) связанные с требованиями к земельному участку и зданиям и сооружениям, которые на нем находятся;

3) связанные с рыночной средой;

4) наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости и земельного участка.

К принципам пользователя относятся принципы полезности, замещения и ожидания. Каждый из этих принципов напрямую относится в первую очередь к зданиям, строениям, сооружениям и лишь косвенно затрагивает земельные участки.

Непосредственно "привязаны" к земле принципы, связанные с требованиями к земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся. К этой группе оценочных принципов относятся принципы:

– остаточной продуктивности земли;

– предельной продуктивности (принцип вклада);

– возрастающей и уменьшающейся доходности;

– оптимальной величины;

– оптимального разделения имущественных прав;

– сбалансированности.

Согласно принципу остаточной продуктивности в основе стоимости земли лежит ее остаточная

продуктивность (или производительность). Теория остаточной продуктивности базируется на четырех составляющих производства (капитал, труд, управление, земля), необходимых для осуществления любого вида деятельности.

Каждая из составляющих производства должна быть покрыта из доходов, полученных от предпринимательской деятельности. Однако вследствие того, что земля физически недвижима, а труд, капитал и управление привлекаются к ней для осуществления предпринимательской деятельности, сначала оплачиваются эти три составляющие производства, а остаток дохода выплачивается владельцу земли как рента.

Данное суждение исходит из положения экономической теории – земля имеет "остаточную стоимость" и определенную ценность тогда, когда есть остаток дохода после покрытие трех других составляющих производства (Маршалл А.). Таким образом, остаточная продуктивность выражается доходом, приходящимся на землю, после того, как оплачены затраты на труд, капитал и управление.

В основе принципа предельной продуктивности (принципа вклада) лежит положение об оставшемся после покрытия издержек доходе, полученном в результате инвестиций. Принцип предельной продуктивности в отношении земельных участков реализуется следующим образом: затраты на улучшение качественных свойств земли (внесение удобрений, проведение рекультивации и т. д.) позволяют увеличить ее стоимость в размерах, значительно больших, чем вложенные затраты. Размер вклада будет соответствовать разнице между увеличением цены в результате улучшений качества земель и затратами на эти улучшения

Принцип возрастающей и уменьшающейся доходности заключается в том, что увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обуславливает пропорциональное увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений. Данный предел соответствует максимальной стоимости объекта недвижимости, для определения которой эксперту-оценщику

необходимо проанализировать различные варианты использования земельного участка, например, рассчитать прибыль от строительства различных типов объектов недвижимости или различного числа объектов на этом участке. Таким образом, принцип возрастающей и уменьшающейся доходности реализуется в процессе вариантного проектирования различных сочетаний составляющих производства и определения на этой основе максимальной прибыли.

Сущность принципа оптимальной экономической величины заключается в следующем: при сложившихся на рынке недвижимости тенденциях бóльшим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта недвижимости данного типа. Принцип оптимальной величины подходит как к строениям, так и к земельным участкам. Например, на рынке жилья в Алматы повышенным спросом пользуются одно-, двухкомнатные квартиры, а на земельном рынке в Алматинской области – земельные участки размером 10 соток.

Непосредственное отношение к земельным участкам и расположенным на них объектам недвижимости имеет принцип оптимального разделения имущественных прав. Основной постулат данного принципа: имущественные права на объект недвижимости следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости. В отношении земельных участков разделение имущественных прав может осуществляться следующим образом:

– физическое разделение – разделение прав на воздушное пространство, на поверхность земли и ее недра, разделение земельного массива на отдельные участки;

– разделение по времени владения и пользования – различные виды аренды, пожизненное владение, будущие имущественные права;

– разделение совокупности имущественных прав собственности – права владения, срочного или бессрочного пользования, распоряжения, пожизненного (наследуемого) владения;

– разделение по залоговым правам (в перспективе).

Принцип сбалансированности (или принцип пропорциональности), заключающийся в том, что составляющие производства (либо объекта недвижимости) должны сочетаться между собой в определенной пропорции, устанавливает экономическую связь земли с капиталом, трудом и управлением. Оптимально сочетание всех четырех составляющих производства приведет к максимальному доходу, а, следовательно, и высокой стоимости объекта недвижимости при его оценке.

Группа принципов, связанных с рыночной средой, представлена принципами зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения.

Согласно принципу зависимости, на стоимость объекта недвижимости (в т. ч. земли) оказывают влияние различные факторы внешней среды: климатические, геологические, региональные, социальные, экономические, экологические, юридические, демографические и т. д. В зависимости от степени влияния на тот или иной объект (участок) факторы можно разделить на основные и дополнительные. Безусловно, одним из основных факторов, определяющих стоимость объекта недвижимости, является его местоположение. В совокупности с близостью к объектам инфраструктуры (дороги, торговые и культурные центры) фактор местоположения формирует понятие "экономическое местоположение недвижимости", оказывающее наибольшее влияние на стоимость объекта недвижимости.

Зависимость стоимости объекта недвижимости от различных факторов реализуется в форме связей. Связи измеряются затратами времени, денежных средств или расстоянием. Например, рассматривая влияние на стоимость дачного участка одного из региональных факторов – расположения его в живописном месте – можно попытаться измерить эту связь путем сравнения оцениваемого участка с сопоставимым, находящимся в обычной местности участком. Разница в стоимости этих объектов и будет характеризовать влияние фактора (живописность местоположения) на стоимость объекта в денежном выражении.

Согласно принципу соответствия, объект недвижимости, не соответствующий существующим в настоящее время

рыночным стандартам, имеет меньшую стоимость. Принцип соответствия широко используется архитекторами при проектировании градостроительных объектов. Проекты застройки должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе. Разумная архитектурная однородность и высокий уровень удобств и услуг обусловливают высокую стоимость объекта.

Суть принципа спроса и предложения заключается в выявлении взаимосвязи между потребностью в объекте недвижимости (спрос) и ограниченностью его предложения. Спрос на объект недвижимости обусловлен его полезностью (способностью удовлетворять потребности пользователя) и доступностью, но ограничен платежеспособностью потенциальных потребителей. Чем выше спрос, тем выше стоимость объекта недвижимости (предложение земельных участков ограничено).

Наибольшее влияние на соотношение спроса и предложения на объекты недвижимости оказывает введение законодательных и нормативных актов. Например, разрешение в законодательном порядке купли и продажи земельных участков обусловило значительное увеличение предложения на земельном рынке, что, в свою очередь, привело к стабилизации цен на землю.

Принципы конкуренции и изменения, в основном, присущи оценке зданий и сооружений.

Контрольные вопросы:

1. Классификация земель по категориям как основа для дифференцированного подхода к оценке земель.
2. Факторы, определяющие стоимость земли.
3. Принцип зависимости оценки земель.
4. Какие методики оценки земель вы знаете?
5. Сущность принципа соответствия оценки земель.

4. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

4.1. Процесс оценки. Подходы к проведению земельно-оценочных работ

Оценка недвижимости – это упорядоченный процесс, который предусматривает определение задачи, сбор информации, и ее анализ в целях получения обоснованной оценки стоимости. Процесс оценки основывается на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач. Процесс оценки может быть разделен на шесть этапов [1]:

1. Определение задачи.
2. Составление плана оценки.
3. Сбор и проверка информации.
4. Расчет стоимости оцениваемого участка земли.
5. Согласование результатов и заключение о величине оценочной стоимости.
6. Оформление отчета о результате оценки стоимости.

Этап 1. Определение задачи.

Обычно цель оценки состоит в определении какой-либо оценочной стоимости, что необходимо клиенту для принятия решения. Полезность, замещение и ожидание являются теми основополагающими принципами, которые помогают аналитику понять содержание поставленной задачи.

Этап 2. Составление плана оценки.

Обычно оценщик разрабатывает план, чтобы определить, какие данные будут необходимы для решения поставленной задачи. План составляется во избежание ненужного дублирования, непродуктивных затрат и потери времени. Оценщик попытается сконцентрировать свое внимание на тех факторах, которые имеют значение для решения данной задачи.

Этап 3. Сбор и проверка информации.

Надежность выводов оценщика зависит от качества и объема данных, использованных им в работе. Если данные не точны или плохого качества, оценщику будет очень трудно подготовить обоснованное заключение. Оценщику следует попытаться собрать наилучшую информацию из той, которая доступна. Он должен предпринять вес разумные шаги для того,

чтобы подтвердить точность и надежность данных, использованных в отчете или в анализе.

Исходная информация для оценки подразделяется на 3 вида:

- общие данные;
- специальные (специфические);
- сравнительные.

Общие данные – это показатели, описывающие экономические, социальные и политические (административные) факторы, тенденции развития (маркетинг, анализ рынка) на уровне региона, города или микрорайона (ближайшего окружения).

Сравнительные данные:

- характеристика сделок купли-продажи (условия, цены и др.);
- затраты по объекту на содержание, налоги;
- характеристика доходности (если есть коммерческая деятельность);
- какие ставки процента характеризуют эту недвижимость, или какова годовая рента.

Этап 4. Расчет стоимости оцениваемого участка земли.

Собранные данные должны быть проанализированы в контексте подходов, применяемых к оценке (рассматриваются ниже).

Каждый из трех подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величиной стоимости. Однако рынки недвижимости не являются совершенными. Часто предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. Производители могут быть неэффективны. По этим, а также и по другим причинам данные подходы могут давать различные показатели стоимости.

Этап 5. Согласование.

Согласование – это процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Перед его началом оценщик просматривает все факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на разумность и надежность.

Этап 6. Отчет о результате оценки стоимости.

В качестве последнего шага оценщик пишет отчет о своих выводах и заключениях, который он затем передает клиенту. В зависимости от первоначальной договоренности с клиентом этот отчет может быть простым письмом, составленным по полной стандартной форме, или представляет собой подробный письменный доклад.

Форма отчета:

– устный;

– краткое письмо;

– стандартный на бланке;

– полный письменный отчет со всеми приложениями.

Полный отчет состоит из двух частей: официальных данных и пояснительной записки.

Структурными элементами официальной части являются:

– титульный лист;

– содержание;

– сопроводительное письмо;

– задание на оценку;

– сводная ведомость результатов оценки;

– список исполнителей;

– заявление о соответствии этическим нормам оценки.

Структурными элементами пояснительной части являются:

– идентификация цели оценки;

– верификация прав собственности;

– нормативные документы;

– данные объекта оценки;

– анализ экономической ситуации;

– анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;

– обоснование методов оценки и выполнение расчетов;

– допущения и ограничивающие условия;

– согласование результатов и заключение об оценочной стоимости;

– список использованных источников.

В западной практике оценивания собственности, в том числе земельной, сложились определенные подходы или методы, широко используемые и в отечественной теории и практике оценки. Все их условно можно объединить в три класса: сравнительные (аналоговые), доходные и затратные (нормативные). Эти подходы используются для оценки любой недвижимости, в т. ч. и земельных участков различного назначения.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используется метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основан метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В зарубежной практике в основе оценки стоимости земли лежит анализ рынка, который включает в себя стратификацию, определение единицы сравнения и, собственно, анализ рыночной информации.

Под стратификацией подразумевается классификация данных по сделкам купли продажи и другой рыночной информации на некоторые однородные группы. При оценке земли страта должна объединять в себе подверженные влиянию рынка географические территории, отражать различия в зонировании и других регуляторах землепользования, а также возможные варианты землепользования. В пределах страт (классов) анализируются и оцениваются землевладения по общим единицам сравнения. Выбранные единицы должны соответствовать

базовым параметрам, по которым проводится анализ и продажа землевладения на данном рынке. В результате стратифицирования и выражения цен относительно общих единиц сравнения определяются характер и изменения стоимости землевладений. Для выявления и наглядного представления этих тенденций, как правило, используются три основных способа: нанесение рыночной информации на карту стоимости, расчет описательных характеристик и графическое изображение данных о стоимости земли.

Контрольные вопросы:

1. Что собой представляет процесс оценки?
2. Характеристика основных этапов процесса оценки.
3. Доходный подход оценки земли.
4. Сущность затратного подхода оценки земли.
5. Применение сравнительного подхода в оценке земли.

4.2. Оценка различных категорий земель

Оценка земель сельскохозяйственного назначения

Для кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения разработана Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне регионов РК [11]. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, выполняемая по рассматриваемой методике, представляет собой совокупность административных и технических мероприятий, направленных на определение стоимости земельных участков в границах административно-территориальных образований. Качество сельскохозяйственных угодий определяют интегральные значения характеристик земельных участков по плодородию почв и технологическим свойствам.

Используемый в Методике дифференциальный рентный доход является дополнительным (сверхнормативным) доходом, образующимся на землях относительно лучшего качества и местоположения. На основе капитализированного

расчетного рентного дохода определяется кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

Сельскохозяйственные угодья оцениваются по их качеству и местоположению как производственный ресурс независимо от фактического видового использования под пашню или кормовые угодья.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий проводится в два основных этапа. На первом этапе осуществляется межрегиональная оценка земель на уровне регионов РК, на втором – оценка сельскохозяйственных угодий в регионах РК по административным районам, землепользованиям и землевладениям.

Первый этап оценки земель проводится с целью определения средней кадастровой стоимости гектара сельскохозяйственных угодий субъектов РК и разработки базовых нормативов для оценки земель внутри субъекта РК.

При проведении кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне регионов РК определяются следующие показатели в расчете на гектар сельскохозяйственных угодий: оценочная продуктивность (валовая продукция в рублях и в центнерах кормовых единиц); оценочные затраты; цена производства валовой продукции; расчетный рентный доход и кадастровая стоимость. Первые два вышеназванных показателя (оценочные продуктивность и затраты) служат базовыми нормативами для оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъекта РК.

Ниже приведены основные этапы определения показателей кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий:

1) определение оценочной продуктивности 1 га сельскохозяйственных угодий:

– расчет средней фактической урожайности основных сельскохозяйственных культур (групп культур), сенокосов в регионах РК;

– определение оценочной продуктивности 1 га посевов основных сельскохозяйственных культур, сенокосов (в стоимостном выражении);

– в средних ценах реализации последнего года, сложившихся в соответствующем природно-экономическом районе и в переводе в кормовые единицы. Продукция кормовых культур в стоимостном выражении оценивается по цене одного центнера кормовых единиц фуражного зерна. Цена фуражного зерна принимается на уровне 75 % от средней реализационной цены всего объема товарного зерна по РК);

– расчет средней оценочной продуктивности 1 га посевов путем взвешивания оценочной продуктивности культур на структуру посевных площадей по регионам РК, сложившуюся в среднем за последние 3 года. Оценочная продуктивность гектара пашни определяется умножением средней оценочной продуктивности 1 га посевов на долю всех посевов в площади пашни;

– определение оценочной продуктивности 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РК взвешиванием оценочной продуктивности гектара пашни, сенокосов, пастбищ (оценочная продуктивность пастбищ принимается по материалам четвертого тура оценки земель) на их долю в площади сельскохозяйственных угодий субъекта РК. В долю пашни включаются доли многолетних насаждений и залежи, т. к. их оценочная продуктивность условно принимается на уровне оценочной продуктивности пашни;

2) определение оценочных затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий:

– определение ежегодных фактических затрат на 1 га посевов основных сельскохозяйственных культур, сенокосов;

– расчет по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам ежегодных индексов затрат регионов РК по отношению к соответствующим средним показателям по РК;

– определение средних за рассматриваемый период индексы затрат по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам по области РК путем суммирования ежегодных

индексов и делением этой суммы на количество лет за рассматриваемый период;

– расчет оценочных затрат по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам за последний год по области РК умножением средних фактических затрат по РК за этот год по соответствующей культуре на средний индекс затрат по данному субъекту РК;

– расчет средних оценочных затрат на 1 га посевов путем взвешивания оценочных затрат по культурам на структуру посевных площадей по субъекту РК, сложившуюся в среднем за последние 3 года. Оценочные затраты на гектар пашни определяются умножением средних оценочных затрат на 1 га посевов на долю всех посевов в площади пашни;

– определение оценочных затрат на 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РК взвешиванием оценочных затрат на гектар пашни, сенокосов, пастбищ на их долю в площади сельскохозяйственных угодий субъекта РК. Оценочные затраты на гектар пастбищ условно принимаются на уровне 0,20 от оценочных затрат на 1 га сенокосов;

– корректировка оценочных затрат на 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РК на разницу в урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за периоды последних 3 лет. При этом корректируется только часть затрат, функционально связанных с уровнем урожайности сельскохозяйственных культур и сенокосов;

– определение оценочных затрат на 1 га сельскохозяйственных угодий за последний год по субъекту РК умножением оценочных затрат за предыдущий год на индекс удорожания цен на материально-технические ресурсы необходимые для использования сельскохозяйственных угодий;

3) расчет цены производства и рентного дохода:

– определение цены производства валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РК добавлением

к оценочным затратам дохода, минимально необходимого для обеспечения воспроизводства дохода в размере 7 % от оценочных затрат последнего года;

– расчет дифференциального рентного дохода с 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РК вычитанием из стоимости валовой продукции (оценочной продуктивности) цены ее производства;

– установление единого для субъектов РК абсолютного рентного дохода в размере 1 % от стоимости валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по Республике Казахстан

– определение расчетного рентного дохода с 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РК путем суммирования дифференциального и абсолютного рентных доходов;

4) расчет кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий;

– кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту РК определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации (принимается равным 33 годам).

Методические основы расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий[11]

В настоящее время в мировой теории и практике оценки стоимости земельных участков существуют следующие основные методы: метод по сопоставимым продажам метод соотнесения (переноса) затратный метод доходный метод, или метод капитализации дохода. Метод по сопоставимым продажам – является методом прямого сравнительного анализа продаж (по сопоставимым продажам) исходя из данных о недавних сделках (за 3–6 месяцев). Он основан на принципе замещения: рациональный покупатель не заплатит за данный земельный участок больше, чем ему обойдется аналогичный другой участок с подобными полезными свойствами.

Среднее значение определяется путем расчета средней цены продажи за единицу сравнения. Применяется этот прием в

случаях, когда участки отличаются друг от друга по размерам, но относительно схожи по параметрам.

Другой прием основан на определении путем анализа сравниваемых продаж стоимости базового, стандартного участка, который является затем ориентиром расчета стоимости других участков земли.

Метод соотнесения (переноса) – состоит в определении соотношения между общей стоимостью застроенного участка и стоимостью земли. Установлено, что существует устойчивая связь между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней сооружений. Оценивается сначала общая стоимость застроенного участка, а затем из нее вычитается стоимость зданий и сооружений и определяется стоимость земельного участка.

Затратный метод – предполагает выявление необходимого уровня затрат на освоение земель, обеспечивающих полную замену оцениваемого участка.

При оценке земли, изымаемой из сельскохозяйственного оборота, предполагается прежде всего учитывать величину сопряженных капитальных вложений, дополнительных затрат на проведение рекультивации и окультуривания почв на площади отвода, величину и стоимость недополученной продукции за период изъятия земель из сельскохозяйственного оборота. Расчет величины сопряженных капитальных вложений, связанных с изъятием земли из сельскохозяйственного оборота, с использованием ее для объектов строительства или добычи полезных ископаемых, строительного материала и т. д., выполняется с учетом фактора времени, структуры сельскохозяйственных угодий и региональных особенностей. Данный метод целесообразно использовать при обосновании экономических регуляторов механизма защиты земель сельскохозяйственного назначения.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) – предусматривает преобразование расчетного дохода в стоимость земли через коэффициент капитализации.

Экономический смысл этого метода заключается в том, что покупатель земли, получая ренту, не проигрывает и находится в

равных условиях с владельцем денег, вложившим их в банк и получающим на них проценты.

3.2. В сложившейся экономической ситуации страны на стадии формирования первичного рынка земли наиболее приемлемым методом расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий является метод капитализации расчетного дохода (земельной ренты), который принят за основу настоящей Методики.

Порядок расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости пашни.

При определении базовых ставок платы (нормативной цены) одного гектара пашни основными исходными показателями являются:

- урожайность сельскохозяйственных культур по типам и подтипам почв;
- цена реализации сельскохозяйственной продукции;
- стоимость валовой продукции с 1 га (оценочная продуктивность);
- цена производства на 1 га;
- расчетный рентный доход с 1 га;
- коэффициент капитализации.

Схема-модель расчёта базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости пашни приведена в приложении 1.

Расчет оценочной продуктивности

Урожайность основных сельскохозяйственных культур – зерновых, риса, хлопка и других культур по типам и подтипам почв в разрезе областей рассчитывается по фактическим показателям за последние годы с использованием данных III тура экономической оценки земель, отраслевых институтов, сельскохозяйственных опытных станций.

При этом в зоне товарного производства зерна продукция всех севооборотных культур переводится в зерно с применением коэффициентов перевода сельскохозяйственной продукции в условные зерновые единицы. В зоне производства хлопчатника и риса перевод продукции севооборотных культур и расчет урожайности производится по ведущим культурам.

Определение фактической урожайности за последние годы по типам и подтипам почв производилось по типическим выборкам районов, в которых тот или иной тип почв составляет более 70 %.

При расчете базовых ставок платы (нормативной цены) пашни необходима корректировка фактической урожайности на средний (зональный) уровень агротехники и в связи с выводом низкопродуктивной пашни из оборота.

Стоимость валовой продукции (оценочная продуктивность) с 1 га пашни определяется путем умножения урожайности по данному типу почв на цену реализации.

Цена реализации сельскохозяйственной продукции определяется исходя из сложившихся цен на основные виды сельскохозяйственной продукции в Республике Казахстан, постановлений Правительства Республики Казахстан о закупочных ценах на зерно и другие виды сельскохозяйственной продукции.

Определение цены производства

Цена производства в расчете на 1 га пашни состоит из издержек (затрат) по возделыванию сельскохозяйственных культур и нормы прибыли на вложенный капитал.

Затраты по возделыванию сельскохозяйственных культур определяются на основе фактических показателей за последние годы, нормативов прямых производственных затрат на гектар посева, одно животное, единицу продукции, разработанных КазНИИиОАПК (2001 г.), данных сельскохозяйственных опытных станций, технологических карт

с учетом требований охраны земель и сохранения плодородия почв.

Норма прибыли на вложенный капитал – средняя величина отношения дохода к активам, капиталу по аграрному сектору, которая в расчетах принимается в размере 8 % от затрат по возделыванию сельскохозяйственных культур.

Цена производства на 1 га пашни определяется добавлением к затратам нормы прибыли на вложенный капитал.

Определение расчетного рентного дохода (ренты земельной)

Расчетный рентный доход (рента земельная) представляет собой сумму дифференциального и абсолютного дохода.

Дифференциальная рента с 1 га пашни по типам и подтипам почв определяется вычитанием из стоимости валовой продукции (оценочной продуктивности) цены ее производства.

Абсолютная рента устанавливается для всех областей единым – в размере 1 % от стоимости валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий, который в среднем по Республике Казахстан составляет 50 тг/га.

Стоимость валовой продукции сельского хозяйства в текущих ценах за последние годы принята по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

Расчет базовых ставок платы (нормативной цены) пашни

Базовая ставка платы (нормативная цена) одного гектара пашни по основным типам и подтипам почв определяется путем деления расчетного дохода (ренты земельной) на коэффициент капитализации

$$Цзн = R_З/K, \quad (1)$$

где $R_З$ – расчетный рентный доход (рента земельная);

K – коэффициент капитализации (ставка капитализации) расчетного рентного дохода (0,08).

Порядок расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости кормовых угодий (сенокосов и пастбищ)

Исчисление базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сенокосов и пастбищ требует проведения дополнительных расчетов, связанных с установлением оценочной продуктивности 12 этих угодий через выход продукции животноводства в расчете на один гектар.

Используя нормативы затрат и структуру кормов на производство единицы соответствующей продукции в зависимости от специализации животноводства и продуктивности скота, определяется количество продукции, которое можно произвести за счет кормов, получаемых с одного гектара сенокосов и пастбищ. Умножением полученного количества животноводческой продукции на цену ее реализации определяется стоимость валовой продукции (оценочная продуктивность) в расчете на один гектар сенокосов и пастбищ.

Дальнейшие расчеты базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной стоимости) сенокосов и пастбищ аналогичны расчетам базовых ставок платы (нормативной цены) для пашни (приложение 2).

Мониторинг изменения базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий

Мониторинг изменения базовых ставок платы (нормативной цены) включает следующие виды работ:

- отслеживание изменений цен на реализацию сельскохозяйственной продукции;
- отслеживание изменений фактических затрат по использованию сельскохозяйственных угодий;
- отслеживание показателей общего уровня инфляции по данным государственной статистики.

По мере необходимости на основании мониторинга изменения основных исходных показателей и уровня инфляции подготавливаются и вносятся в Правительство Республики Казахстан предложения об уточнении базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой стоимости.

ПРИМЕР РАСЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ КОНКРЕТНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА [12]

Исходные данные:
Оценочный регион: Южный.
Область – Алматинская.
Талгарский район.
ПК им. Рыскулова. До г. Алматы (рынок сбыта продукции) – 27 км, по асфальтированной дороге.
Сумма температуры >10 °С – 3000°.
Средний из абсолютных минимумов: – 26 °С.
Рельеф: слабонаклонная равнина, уклон – 5°.
Площадь сада – 3 га.
Вид насаждения: плодовый сад на сильнорослом подвое, не изреженный, возраст – 15 лет.
Почвы: предгорные темнокаштановые, глубоко-вскипающие, слабоскелетные, тяжелосуглинистые, орошаемые (разрез № 18).
Содержание гумуса в слое 0–60 см – 3,4 %.
Солонцеватость – отсутствует.
Засоленность – почвы не засолены.
Уровень грунтовых вод – глубже 10 м.
Гравийно-галечниковые отложения – отсутствуют.
Содержание обменного калия – 265 мг/кг (низкое).
Содержание подвижного фосфора – 60 мг/кг (высокое).
(См. Приложение А)
Балл бонитета земельного участка, Бз = Бп × Кгк = 97 × 0,93 = 90. (ф. 7)
Расчетная нормативная урожайность – 90 ц/га (100ц/100 × 90). (ф. 8)
Валовая продукция, долл. – 1440 (90 ц × 16 долл).(ф. 9)
Затраты на уход и уборку урожая, долл. – 1143 (90 (8,9+3,8)). (ф.10)
Норматив рентабельности – 1,08.
Цена производства, долл. – 1234,4 (1143 х 1,08). (ф.11)
Рента по плодородию, долл. – 205,6 (1440-1234,4). (ф.12)
Среднее расстояние транспортных перевозок:

Таблица 9

Оценочные коэффициенты на почвенные свойства и признаки, и расчет балла бонитета

№	Оценочные показатели	Оценочный коэффициент
1.	Содержание гумуса	1,09 (3,4:3,1) (ф.1)
2.	Механический состав	0,85
3.	Скелетность	0,95
4.	Засоленность	1,0
5.	Солоноцеватость	1,0
6.	Глубина галегниковых отложений	1,0
7.	Уровень фунтовых вод	1,0
8.	Обеспеченность почвы подвижным фосфором и	
	обменным калием	0,9
Балл бонитета оцениваемой почвы		97

$$(Бп=\sqrt[8]{1,09\times0,85\times0,95\times1,0\times1,0\times1,0\times1,0\times0,9}\times100=97)$$

Таблица 10

Оценочные коэффициенты на местные геоморфологические и климатические условия

№	Оценочные показатели	Оценочный коэффициент
1.	Крутизна склона (Ккс)	1,0
2.	Сумма активных температур (>10 °С), (Kt°).	0,9 (3000°/3300°) (ф. 2)
3.	Средний из абсолютных минимумов температур воздуха (Kmin)	P,91 (-26-2 (-26-24) /24) (ф. 3)
	Средний оценочный коэффициент	Кгк = 1,0+0,9+0,91/3=0,93 (ф. 5)

- по области – 36,5 км (приложение 11);

- по земельному участку (до г. Алматы) – 27 км.

Грузоемкость 1 га земель, в тоннах (приложение 12):

по области – 1,6;

по земельному участку – 1,6.

- Тариф перевозки 1 т груза на 1 км, долл. (приложение 12)

- по области – 0,07.

- по земельному участку – 0,07.

Транспортные затраты, долл.:

- по области – 4,08 (36,5 х 1,6 х 0,07).

- по земельному участку – 3,02 (27 х 1,6 х 0,07).

Поправочный коэффициент на качество дороги – 1,1 (приложение 9).

Рента по местоположению, долл. – 1,26

[(36,5 × 1,6 – 27 ×1,6) × 0,07] × 1,08 × 1,1 (ф.13)

Земельная рента, долл. – 207 (205,6 + 1,26) (ф.12)

Кадастровая стоимость 1 га, в долларах – 2 587

(207/0,08) (ф.15)

Оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

В соответствии с утвержденной методикой определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений (далее объединений) осуществляется в следующем порядке:

– кластеризация объединений;

– определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для каждого объединения;

– определение кадастровой стоимости земельных участков объединений.

На первом этапе кластеризации составляется перечень всех объединений субъекта РК, типовые перечни факторов кластеризации для каждой из групп объединений, а также определяются земельные участки (эталонные), обладающие в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам,

входящим в состав объединения. Эталонные земельные участки могут быть как реально существующими в объединении, так и гипотетическими.

После объединения эталонных участков в кластеры на основе схожести их характеристик, осуществляется сбор информации о рыночных ценах на земельные участки по каждому из полученных кластеров. При недостаточности или отсутствии в кластере информации о рыночной цене осуществляется сбор дополнительной информации об арендной плате за земельные участки, о рыночных ценах и арендной плате за единые объекты недвижимости.

Расчет рыночной стоимости земельных участков в составе объединений в зависимости от вида исходной рыночной информации осуществляется либо методом капитализации земельной ренты (используется информация об арендной плате), либо методом выделения или распределения (используется информация о ценах единых объектов), либо методом остатка (информация по арендной плате за единые объекты).

На завершающем этапе кластеризации проводится статистический анализ связи между рыночной ценой и рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации и установление уравнения данной связи.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется в следующем порядке:

1) при достаточной информации о рыночных ценах (стоимости) земельных участков:

– определения кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения путем решения уравнения связи между рыночной ценой (стоимостью) земельных участков и факторами кластеризации;

– расчет УПКСЗ путем деления кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения на площадь этого участка;

2) при недостаточной рыночной информации (для садоводческих и огороднических объединений):

– определение минимальных значений УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений для кластеров с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

– определение средних значений удельных показателей кадастровой стоимости (далее УПКС) сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены садоводческие и огороднические объединения с минимальными значениями УПКСЗ;

– расчет соотношения между минимальным значением УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений и значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены указанные объединения;

– расчет УПКСЗ садоводческого и огороднического объединения путем умножения средних значений УПКС сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены указанные объединения, на величину соотношения между минимальным значением УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений и средним значением УПКС сельскохозяйственных угодий в соответствующем административном районе.

Расчет УПКСЗ для территорий дачных объединений при недостаточной рыночной информации происходит аналогично расчету УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений, но при этом используется информация о стоимости объектов индивидуальной жилой застройки, а не сельскохозяйственных угодий.

В итоге, кадастровая стоимость земельных участков объединений устанавливается в процентах от рыночной стоимости, либо рассчитывается путем умножения площади этих земельных участков на УПКСЗ эталонных земельных участков в составе рассматриваемых объединений.

Оценка земель лесного фонда

Согласно ЗК РК к лесным землям, входящим в состав земель лесного фонда, отнесены земли, покрытые лесной растительностью и непокрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и др.

Кадастровая стоимость лесных земель определяется на трех уровнях:

- оценочных зон и субъектов РК;
- лесхозов;
- участков лесных земель в границах лесхозов.

Кадастровая стоимость лесных земель определяется на основе капитализации годового расчетного рентного дохода, получаемого в результате хозяйственного использования лесных земель.

На первом уровне государственной кадастровой оценки земель лесного фонда РК определяется кадастровая стоимость 1 га лесных земель в границах оценочных зон.

При определении кадастровой стоимости лесных земель в расчет принимается один вид лесопользования – заготовка древесины.

Для определения кадастровой стоимости 1 га лесных земель рассчитываются следующие показатели на 1 га лесных земель оценочной зоны и субъекта РК:

- базовая оценочная продуктивность в натуральном и денежном выражениях;
- базовые оценочные затраты;
- цена производства древесины;
- годовой расчетный рентный доход.

На втором уровне государственной кадастровой оценки земель лесного фонда РК определяется кадастровая стоимость 1 га лесных земель в границах лесхозов.

Для определения кадастровой стоимости 1 га лесных земель по каждому лесхозу рассчитываются следующие показатели на 1 га лесных земель:

- оценочная продуктивность в натуральном и денежном выражениях;
- оценочные затраты;
- цена производства древесины;
- годовой расчетный рентный доход.

На третьем уровне государственной кадастровой оценки земель лесного фонда в качестве объекта кадастровой оценки выступают участки земель лесного фонда в границах лесхозов.

Под участком земель лесного фонда понимается участок земель лесного фонда, границы которого должны быть обозначены в натуре с помощью лесохозяйственных знаков и (или) указаны в планово-картографических материалах (лесных картах).

При государственной кадастровой оценке участки лесных земель подразделяются на три вида:

1. Участки лесных земель, не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами, и иные).

2. Участки лесных земель, занятые насаждениями, которые не входят в категорию спелых и перестойных лесов, т. е. земли, занятые молодняками, средневозрастными и приспевающими насаждениями.

3. Участки лесных земель, занятые спелыми и перестойными насаждениями, пригодными для проведения рубок главного пользования при наличии соответствующих экономических условий.

Оценка земель особо охраняемых территорий и объектов

Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и объектов проводится в отношении земель, указанных ЗК РК, в том числе земель особо охраняемых природных территорий, земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земель природоохранного назначения, земель рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения и иных особо ценных земель.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов рассчитываются исходя из значений удельных показателей кадастровой стоимости вида земель, занимающего наибольший удельный вес в структуре земель данной категории или на основе иных методов массовой оценки недвижимости.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) особо охраняемых территорий и объектов служат основой для расчета кадастровых стоимостей земельных участков.

В случаях определения рыночной стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов, определенной в соответствии с законодательством РК об оценочной деятельности, кадастровая стоимость земельных участков указанной категории устанавливается в процентах от их рыночной стоимости.

Порядок определения УПКСЗ особо охраняемых территорий и объектов устанавливается для двух групп земель в зависимости от применяемых при государственной кадастровой оценке земель методических подходов.

Для земель I-ой группы (земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земли пригородных зеленых зон, земли природоохранного назначения, историко-культурного назначения, земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы, и иные особо ценные земли) УПКСЗ определяется исходя из значений удельных показателей кадастровой стоимости земель, занимающих наибольший удельный вес в структуре земель данной категории.

Для земель II-ой группы (земли рекреационного назначения (за исключением пригородных зеленых зон и учебно-туристических троп и трасс), земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов) УПКСЗ определяется на основе расчета рыночной стоимости земельных участков.

Оценка земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Определение кадастровой стоимости земельных участков промышленности и иного специального назначения предполагает следующую последовательность действий:

- группировка различных видов использования земель промышленности и иного специального назначения;
- определение удельных показателей кадастровой стоимости земель (далее УПКСЗ) для видов использования земель каждой группы;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по каждой группе земель промышленности и иного специального назначения.

В случаях наличия рыночной стоимости земельных участков промышленности и иного специального назначения, определенной в соответствии с законодательством РК об оценочной деятельности, кадастровая стоимость указанных земельных участков устанавливается в процентах от их рыночной стоимости.

В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков виды использования земель промышленности и иного специального назначения объединяются в группы.

Оценка земель водного фонда

Экономическая оценка водных ресурсов строится на основании системного подхода, то есть требуется рассмотрение водных ресурсов бассейна водного объекта с учетом потребностей общества в водных ресурсах.

При оценке водных ресурсов учитываются их следующие свойства:

– обеспечивать необходимую потребность в воде человека, флоры, фауны, развитие производства;

– быть источником самой дешевой и экологически безопасной электроэнергии;

– служить источником продовольственных ресурсов;

– быть источником производственных ресурсов, таких как торф, сапропель;

– служить в качестве дешевых путей сообщения, используемых для внутренних грузо- и пассажироперевозок;

– быть основным рекреационным ресурсом как на локальном уровне (пляжи, базы отдыха), так и используемые в качестве туристических путей сообщения.

Одной из основных составляющих для оценки водных ресурсов являются замыкающие затраты, которые характеризуют общественно-необходимые допустимые затраты на прирост располагаемых водных ресурсов в связи с изменением объемов их потребления в рассматриваемом районе для данного периода времени и отражают территориальную ограниченность запасов водных ресурсов.

Другой составляющей при определении стоимостной оценки водных ресурсов является рента. Проблема определения водной ренты при использовании водных ресурсов решается с учетом изъятия рентных доходов, полученных при пользовании водными объектами, различающихся по таким признакам, относимым как к природным факторам – качество воды, удаленность от потребителя, рассредоточенность по водосборной площади, динамичность и изменчивость располагаемых водных ресурсов во времени, так и связанными с ними экономическими факторами – затраты на регулирование стока рек, на сооружение и эксплуатацию магистральных каналов комплексного назначения, затраты на содержание и восстановление гидротехнических сооружений, затраты на улучшение качественного состояния водных объектов

Удельная стоимость пресных водных ресурсов определяется соотношением суммы следующих показателей:

– экономическая оценка воды как основы жизни и существования человека, флоры и фауны;

– годовая экономическая оценка используемых водных ресурсов для водоснабжения, для гидроэнергетики, использование акватории водных объектов для производственно-хозяйственных нужд, для продовольственных нужд, для обеспечения производственных ресурсов.

По каждому водному объекту, включая болота, озера, реки при расчете удельной стоимости водных ресурсов принимаются только характерные для них показатели экономической оценки. При определении удельной стоимости водных ресурсов по отдельным водным объектам применяются повышающие коэффициенты: для болот применяются повышающие коэффициенты, учитывающие их способность содержать и аккумулировать запасы воды; для озер применяются повышающие коэффициенты, учитывающие высокое качество их пресных вод.

По экспертной оценке повышающие коэффициенты применяются в размере: для болот – 1,3; для озер – 2; для рек – 3.

Контрольные вопросы:

1. Оценка земель сельскохозяйственного назначения.
2. Оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.
3. Оценка земель лесного фонда.
4. Оценка земель особо охраняемых территорий и объектов.
5. Оценка земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

4.3. Определение рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость земельного участка:

- зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);
- не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);
- зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (земельной ренты) (принцип ожидания);
- изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);
- зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок;
- зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния);
- определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Дата проведения оценки стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости земельного участка выражается в виде диапазона величин).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Метод оценки определяется как способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Основные принципы оценки рыночной стоимости земельного участка. Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности – рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения – рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от

факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для Казахстана, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т. е. стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

В Алматы, особенно в центральной части города, как и в большинстве других городов с исторически сложившимся архитектурным обликом, найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки практически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке, последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в новых городах, районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь принцип замещения проявляется в полной мере, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Принцип ожидания – величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости – текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), – постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния – рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия – оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обусловливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу – доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости. расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования – рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории), реализация которых, во-вторых, возможны физически и которые, в-третьих, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования участка с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использо-

вания данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной и даже возрасти.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов. Прежде всего, это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города, т. е. его земельной собственности.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость земельного участка зависит не только от текущего варианта использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальный доход от земельного участка и определить его наивысшую стоимость

независимо от того, застроен участок или нет, и какие строения находятся на дату оценки.

Анализ варианта лучшего и наиболее эффективного использования проводиться в два этапа.

1. Лучшее и наиболее эффективное использование как свободного земельного участка.

Если участок не застроен, то определяется, какой тип улучшений с учетом юридических, физических ограничений и перспектив развития района наиболее эффективно построить.

2. Лучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями.

Если участок застроен, то, как показывает практика, его текущее использование не всегда соответствует лучшему и наиболее эффективному.

Сложившееся положение будет сохраняться до тех пор, пока стоимость земли не превысит общую стоимость единого объекта при текущем использовании с учетом затрат по сносу строения.

Последовательность анализа лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

1. Сопоставление альтернативных вариантов застройки земельного участка.

Отбор вариантов осуществляется на основании:

А) Анализа спроса и предложения. Это позволяет определить целевой рынок, то есть выявить потенциальных покупателей и арендаторов.

При этом рассматривается динамика, состав и миграция населения. Учитываются тенденции в изменении предпочтений и вкусов. Определяется преимущества земельного участка по сравнению с земельными участками, имеющимися на рынке.

Б) Анализа потенциала местоположения с учетом следующих факторов:

- Вид оцениваемой недвижимости;
- Перспективы развития района;
- Особенности территориально-экономической зоны, в которой находиться земельный участок;

- Близость и доступность объектов, необходимых для эффективной эксплуатации объектов недвижимости;
- Транспортная доступность земельного участка;
- Неудобства и риск;

В) Изучение юридических прав на застройку.

Г) Изучение физических ограничений:

- Площадь и размер участка;
- Инженерно-геологические условия для строительства;
- Наличие инженерной инфраструктуры и уровня предоставляемых услуг.

2. Определение стоимости земельного участка по каждому варианту застройки.

3. Определение финансовой обоснованности выявленных вариантов застройки.

Контрольные вопросы:

1. Основные принципы оценки рыночной стоимости земельного участка.
2. Сущность варианта лучшего и наиболее эффективного использования.
3. Последовательность анализа лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
4. Рыночная стоимость объекта оценки – это?
5. От чего зависит рыночная стоимость земельного участка?

Определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющими улучшениями.

ПРИМЕР: Земельный участок по данным зонирования пригоден для строительства складских, офисных или торговых зданий. Площадь здания 3 000 кв. м. Коэффициент капитализации 20 %.

Определить инвестиционную стоимость земельного участка с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования.

РЕШЕНИЕ.

Вывод: Таким образом, лучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является строительство офисного здания. Инвестиционная стоимость земельного участка с учетом лучшего и наиболее эффективного использования равна 787 500 долл. США.

Таблица 11

Показатели экономического использования объектов оценки по вариантам застройки

Вариант застройки	Ставка арендной платы, $/кв.м/год	Потери от недозагрузки	Эксплуатационные расходы (% от ДВД)	Стоимость строительства 1 $/кв.м
Склад	100	25%	25,00%	300
Офис	500	10%	35,00%	1 200
Торговое помещение	400	15%	30,00%	1 000

Таблица 12

Показатели доходности по вариантам застройки

Вариант застройки	Потенциальный валовый доход, $	Действительный валовый доход, $	Эксплуатационные расходы, $	Чистый операционный доход, $
Склад	300 000	225 000	56 250	168 750
Офис	1 500 000	1 350 000	472 500	877 500
Торговое помещение	1 200 000	1 020 000	306 000	714 000

Таблица 13

Вариант застройки	Стоимость объекта, $	Стоимость строительства, $	Стоимость земли, $
Склад	843 750	900 000	-56 250
Офис	4 387 500	3 600 000	787 500
Торговое помещение	3 570 000	3 000 000	570 000

Определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющими улучшениями. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования различные варианты использования улучшенного земельного участка сравниваются по норме дохода на капитал.

Если эти варианты не предполагают капитальных затрат на реконструкцию или модернизацию, то можно сравнивать чистый операционный доход.

Типичным вариантом использования улучшенного земельного участка являются:

1. Реконструкция или обновление улучшений, расположенных на земельном участке. Если состояние коробки здания и фундамента позволяет на их основе провести реконструкцию или ремонт, то изучаются два варианта:

а) доведение помещений до среднего уровня качества с помощью косметического ремонта;

б) проведение реконструкции и доведение объекта до евро-стандартов.

2. Снос улучшений земельного участка. Существующие улучшения могут ремонтироваться до тех пор, пока они будут вносить вклад в общую стоимость единого объекта недвижимости. Существующие улучшения сносятся, когда не существует эффективных проектов по их ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию.

3. Продолжение использования улучшений в текущем состоянии.

Если вариант № 1 и вариант № 2 не эффективны, то существующие улучшения могут использоваться без изменения.

Методы определения инвестиционной стоимости земельного участка Для определения инвестиционной стоимости земельного участка используются те же методы, что и определения рыночной стоимости земельного участка. К дополнительным методам можно отнести следующий метод.

Оценка городских земель по условиям типовых инвестиционных контрактов. Данный метод возник в связи с предоставлением земельных участков на условиях

последующего раздела, построенного за счет средств инвестора объекта между городом, собственником земли и инвестором.

Городские власти представляет площадку для строительства улучшений за определенную долю стоимости улучшений. Доля г. Москвы составляет от 30 до 50 % площадей построенного объекта.

Таким образом, оплата права долгосрочной аренды земельного участка осуществляется в натуральной форме.

Процедура оценки в рамках данного метода:

1. Определяются характеристики здания, планируемого для строительства объекта на данном участке на основании градостроительной документации.
2. Рассчитывается величина площадей различного функционального назначения, переходящих городу по условиям данного инвестиционного контракта.
3. Определяется стоимость 1 кв. м площади различного функционального назначения.
4. Определяется общая стоимость площадей, переходящих городу.
5. Определяется срок реализации инвестиционного проекта.
6. Определяется период времени, необходимый для продажи площадей, переходящих городу по условиям инвестиционного контракта.
7. Рассчитывается ставка дисконтирования.
8. Рассчитывается текущая стоимость.

Полученная стоимость является инвестиционной стоимостью земельного участка, используемого в данном инвестиционном проекте.

Рекомендации по оценке. Оценка земельного участка должна не противоречить основным принципам оценки рыночной стоимости, указанным выше.

В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки земельного участка, либо в договоре об оценке земельного участка

(далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Основанием для проведения работ по оценке стоимости земельного участка является договор между оценщиком и заказчиком.

В случаях, предусмотренных законодательством РК, оценка стоимости земельного участка, в т. ч. повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд самостоятелен в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством РК.

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке должен содержать точное указание на земельный участок и его описание.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор

источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

При оценке рыночной стоимости земельного участка должны учитываться его целевое назначение и разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка изменяется с изменением любой из перечисленных его правовых характеристик.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Отчет об оценке должен быть написан общедоступным языком, с пояснениями специальных терминов, содержать развернутые обоснования и необходимые пояснения допущений, расчетов и выводов оценщика.

В случае, если при проведении оценки земельного участка определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть в обязательном порядке указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет об оценке стоимости земельного участка должен помимо обязательных данных включать:

- описание земельного участка и его улучшений, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, обременения правами третьих лиц;
- фотографии земельного участка и его улучшений;
- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;
- выявление наиболее эффективного использования земельного участка.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование определяемого вида стоимости земельного участка. Следует избегать помещения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с процедурой определения стоимости.

Итоговая величина стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное. В договоре может быть предусмотрено, что итоговая величина стоимости земельного участка определяется в виде диапазона величин.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Законом РК "Об оценочной деятельности", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РК, может быть

признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости земельного участка, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же земельного участка, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора, или в порядке, установленном законодательством РК, регулирующим оценочную деятельность. Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством РК.

Контрольные вопросы:

1. Способы определения варианта лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющими улучшениями.
2. Варианты использования улучшенного земельного участка.
3. Процедура оценки в рамках данного метода.
4. Договор между оценщиком и заказчиком на оценку земельного участка.
5. Содержание отчета об оценке земельного участка.

5. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ ИПОТЕКИ ЗЕМЛИ

5.1. Оценка залоговой стоимости земельных участков

Залоговая стоимость земельного участка рассчитывается на основании его ликвидационной стоимости. Ликвидационная стоимость объекта залога всегда должна быть больше величины кредита, который может быть предоставлен под конкретное обеспечение.

Максимально возможная величина кредита или залоговая стоимость может быть рассчитана по формуле [14]

$$K \le \frac{C_л - p \times \left[S \times \left(\frac{1 - 1/(1+a)^w}{a} \right) + I + \frac{V_н}{(1+a)^w} + \frac{F_н}{(1+a)^w} \right]}{1 + p \times \frac{\left(1 + r/m\right)^{mw} - 1}{w} \times \left(\frac{1 - \left(1/(1+a)\right)^w}{a} \right)}$$

где K – величина кредита, предоставляемого под залог; $C_л$ – ликвидационная стоимость объекта оценки; p – вероятность нарушения заемщиком условий кредитного договора (выраженная десятичной дробью); S – ежегодная величина расходов, связанных с содержанием объекта залога; I – расходы банка, связанные со страхованием объекта залога; $V_н$ – недисконтированная величина расходов, связанных с осуществлением обеспеченных залогом требований; $F_н$ – недисконтированная величина неустойки, выплачиваемой банку заемщиком в случае нарушения последним условий кредитного договора; r – номинальная годовая процентная ставка по кредиту (выраженная десятичной дробью); m – количество периодов начисления процентов в течение года; w – количество лет кредитования; a – годовая ставка дисконта (выраженная десятичной дробью).

ПРИМЕР 1: Ликвидационная стоимость земельного участка равна 2 333 181 тыс. тг., номинальная годовая процентная ставка по кредиту составляет 50 %, период кредитования 6 месяцев. Ставка дисконта равна 19 %.

Расходы, связанные с осуществлением обеспеченных залогом требований составляют 699 954 тыс. тг.

Ежегодные расходы, связанные с содержанием объекта залога составляют 0 тыс. тг. Расходы, связанные со страхованием объекта залога составляют 0 тыс. тг. Неустойка, выплачиваемая заемщиком равна 0 тыс. тг.

Вероятность нарушения заемщиком кредитных обязательств определена на уровне 100 %.

РЕШЕНИЕ:

Максимально возможная величина кредита, рассчитанная по формуле, будет равна

$$K = \frac{2333181 - 100\% \times \left[0 \times \left(\frac{1 - 1/(1+19\%)^{0,5}}{19\%}\right) + 0 + \frac{699954}{(1+19\%)^{0,5}} + \frac{0}{(1+19\%)^{0,5}}\right]}{1 + 100\% \times \frac{(1+50\%/12)^{12*0,5} - 1}{0,5} \times \left[\frac{1 - \left(1/(1+19\%)^{0,5}\right)}{19\%}\right]}$$

K = 1 360 456 тг.

Таблица 14.1

Показатели для ликвидационной стоимости залога

Показатель	Символ в формуле	Значение
Ликвидационная стоимость объекта залога, тыс. тг.	Сл.	2 333 181
Номинальная годовая процентная ставка по кредиту	r	50 %
Продолжительность кредитования, лет	w	0,5
Число периодов населения процентов в течение года	m	12

Продолжение табл.14.1

Годовая ставка дисконта	*a*	19 %
Ежегодные расходы, связанные с содержанием объекта залога, тыс. тг.	*S*	0
Расходы, связанные со страхованием объекта залога, тыс.тг.	*I*	0
Расходы, связанные с осуществлением обеспеченных залогом требований, тыс. тг.	*Vн*	699 954
Неустойка, выплачиваемая заемщиком, тыс. тг.	*Fн*	0
Вероятность нарушения заемщиком кредитных обязательств	*p*	100 %
Максимально возможная величина кредита	*K*	1 360 456

ПРИМЕР 2: Ликвидационная стоимость земельного участка равна 18 000 000 тыс. тг., номинальная годовая процентная ставка по кредиту составляет 40 %, период кредитования 9 месяцев. Ставка дисконта равна 25 %.

Расходы, связанные с осуществлением обеспеченных залогом требований составляют 4 000 000 тыс. тг.

Ежегодные расходы, связанные с содержанием объекта залога составляют 150 000 тыс. тг. Расходы, связанные со страхованием объекта залога составляют 180 000 тыс. тг. Неустойка, выплачиваемая заемщиком равна 200 000 тыс. тг.

Вероятность нарушения заемщиком кредитных обязательств определена на уровне 80 %.

РЕШЕНИЕ:

Максимально возможная величина кредита, рассчитанная по формуле, будет равна:

$$K=\frac{18000000-80\%\times\left[150000\times\frac{1-\frac{1}{(1+25\%)^{0,75}}}{25\%}+180000+\frac{4000000}{(1+25\%)^{0,75}}+\frac{200000}{(1+25\%)^{0,75}}\right]}{1+80\%\times\frac{\left(1+\frac{40\%}{12}\right)^{12\times0,75}-1}{0,75}\times\left[\frac{1-\left(\frac{1}{(1+25\%)^{0,75}}\right)}{25\%}\right]}$$

K = 12 188 770 тг.

Таблица 14.2

Показатели для ликвидационной стоимости залога

Показатель	Символ в формуле	Значение
Ликвидационная стоимость объекта залога, тыс. тг.	*Сл*	18 000 000
Номинальная годовая процентная ставка по кредиту	*r*	40 %
Продолжительность кредитования, лет	*w*	0,75
Число периодов населения процентов в течение года	*m*	12
Годовая ставка дисконта	*a*	25 %
Ежегодные расходы, связанные с содержанием объекта залога, тыс. тг.	*S*	150 000
Расходы, связанные со страхованием объекта залога, тыс.тг.	*I*	180 000
Расходы, связанные с осуществлением обеспеченных залогом требований, тыс.тг.	*Vн*	4 000 000
Неустойка, выплачиваемая заемщиком, тыс. тг.	*Fн*	200 000
Вероятность нарушения заемщиком кредитных обязательств	*p*	80 %
Максимально возможная величина кредита	*K*	12 188 770

Рекомендации по оценке

Оценка земельного участка должна не противоречить основным принципам оценки рыночной стоимости, указанным выше.

В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки земельного участка, либо в договоре об оценке земельного участка (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Основанием для проведения работ по оценке стоимости земельного участка является договор между оценщиком и заказчиком.

В случаях, предусмотренных законодательством РК, оценка стоимости земельного участка, в т. ч. повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятелен в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством РК.

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать: основания заключения договора; вид объекта оценки; вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки; денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки; сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке должен содержать точное указание на земельный участок и его описание.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

При оценке рыночной стоимости земельного участка должны учитываться его целевое назначение и разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка изменяется с изменением любой из перечисленных его правовых характеристик.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Отчет об оценке должен быть написан общедоступным языком, с пояснениями специальных терминов, содержать развернутые обоснования и необходимые пояснения допущений, расчетов и выводов оценщика.

В случае, если при проведении оценки земельного участка определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть в обязательном порядке указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования

при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

- дата определения стоимости объекта оценки;

- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет об оценке стоимости земельного участка должен помимо обязательных данных включать:

- описание земельного участка и его улучшений, в т. ч. целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, обременения правами третьих лиц;

- фотографии земельного участка и его улучшений;

- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;

- выявление наиболее эффективного использования земельного участка.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование определяемого вида стоимости земельного участка. Следует избегать помещения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с процедурой определения стоимости.

Итоговая величина стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное. В договоре может быть предусмотрено, что итоговая величина стоимости земельного участка определяется в виде диапазона величин.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Законом РК "Об оценочной деятельности ", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю

за осуществлением оценочной деятельности в РК, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости земельного участка, установленной в отчете, в т. ч. и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же земельного участка, указанный спор подлежит рассмотрению судом, законодательством РК регулирующим оценочную деятельность.

Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством РК.

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной.

Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства;

- право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество.

Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

Составление и выдача закладной не допускаются, если:

1) предметом ипотеки являются:

- предприятие как имущественный комплекс;

- земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется действие Закона об ипотеке;

- леса;

- право аренды имущества, перечисленного в настоящем подпункте;

2) ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству. Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, после государственной регистрации ипотеки.

В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства должник по нему, залогодатель и законный владелец закладной вправе заключить соглашение, предусматривающее:

- такое изменение предмета ипотеки, при котором заложенным признается часть ранее заложенного по данному договору об ипотеке имущества, если указанная часть имущества может быть самостоятельным объектом прав;

- такое изменение размера обеспечения, при котором размер требований, возникших из кредитного или иного договора и обеспеченных по данному договору об ипотеке, увеличивается или уменьшается по сравнению с тем, который обеспечивался ипотекой ранее. Данное соглашение должно быть нотариально удостоверено.

Закладная должна содержать:

1) слово "закладная", включенное в название документа;

2) имя залогодателя и указание места его жительства либо его наименование и указание места нахождения, если залогодатель – юридическое лицо;

3) имя первоначального залогодержателя и указание места его жительства либо его наименование и указание места нахождения, если залогодержатель – юридическое лицо;

4) название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;

5) имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, и указание места жительства должника либо его наименование и указание места нахождения, если должник – юридическое лицо;

6) указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;

7) указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям – сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);

8) название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества;

9) денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека;

10) наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю и органа, зарегистрировавшего это право с указанием номера, даты и места государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды – точное название имущества, являющегося предметом аренды, в соответствии с подпунктом 8 настоящего пункта и срок действия этого права;

11) указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом пожизненного пользования, аренды, сервитутом, иным правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;

12) подпись залогодателя, а если он является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

13) сведения о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке, а также сведения о государственной регистрации ипотеки;

14) указание даты выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

Регистрация владельцев закладной. Любой законный владелец закладной вправе потребовать от органа, осуществившего государственную регистрацию ипотеки, зарегистрировать его в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в качестве залогодержателя с указанием его имени и места жительства, а если владельцем закладной является юридическое лицо - его наименования и места нахождения.

Должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, получивший от законного владельца закладной письменное уведомление о регистрации последнего в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество с надлежаще заверенной выпиской из этого реестра, обязан осуществлять промежуточные платежи по указанному обязательству, не требуя всякий раз предъявления ему закладной. Такая обязанность должника прекращается по получении письменного уведомления от этого или другого законного владельца закладной об уступке прав по закладной.

Регистрационная запись о законном владельце закладной должна быть осуществлена в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки, при предъявлении закладной на основании:

- совершенной в соответствии с законом передаточной надписи на имя заявителя, если совершившее такую надпись лицо являлось законным владельцем закладной или залогодержателем закладной, на имя которого была сделана специальная залоговая передаточная надпись, и который продал закладную по истечении определенного в ней срока;
- документов, подтверждающих переход прав по закладной к другим лицам в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования;
- решения суда о признании прав по закладной за заявителем.

Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства. При осуществлении своих прав, предусмотренных законом или договором, владелец

закладной обязан предъявлять закладную тому обязанному лицу (должнику или залогодателю), в отношении которого осуществляется соответствующее право, по его требованию, если только при залоге закладной она не передана в депозит нотариуса.

Залогодержатель по исполнении обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан передать закладную залогодателю, а в случаях, когда обязательство исполняется по частям, – обеспечить должнику возможность сделать отметку на закладной об исполнении соответствующей части обязательства или удостоверить ее исполнение иным образом, достаточным для залогодателя и очевидным для возможных последующих владельцев закладной.

Нахождение закладной у залогодержателя либо отсутствие на ней отметки или удостоверения иным образом частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства свидетельствует, если не доказано иное, что это обязательство или соответственно его часть не исполнены.

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству погашает свой долг полностью или в части надлежащим исполнением своих обязанностей по закладной в соответствии с планом погашения долга ее законному владельцу или лицу, письменно уполномоченному законным владельцем закладной на осуществление прав по ней.

В случае передачи закладной в депозит нотариуса при залоге закладной должник по обеспеченному ипотекой обязательству исполняет свое обязательство внесением долга в депозит нотариуса. Обязанное по закладной лицо вправе отказать предъявителю закладной в осуществлении им прав по закладной в случаях, если:

- судом принят к рассмотрению иск о признании недействительной уступки прав по данной закладной либо о применении последствий недействительности этой сделки;

- предъявленная закладная недействительна в связи с ее утратой законным владельцем и выдачей дубликата закладной либо в связи с нарушением порядка выдачи закладной или ее

дубликата, за которое обязанные по ним лица не отвечают. Обязанное по закладной лицо не вправе приводить против требований законного владельца закладной об осуществлении прав по ней никаких возражений, не основанных на закладной.

Нахождение закладной у любого из обязанных по ней лиц или в органе, осуществившем государственную регистрацию ипотеки, свидетельствует, если иное не доказано или не установлено законом, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено. Лицо, в обладании которого окажется закладная, обязано незамедлительно уведомить об этом других лиц из числа вышеуказанных. В случаях, когда в соответствии с законом закладная аннулируется, орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки, незамедлительно по получении им закладной аннулирует ее путем простановки на лицевой стороне штампа "погашено" или иным образом, не допускающим возможности ее обращения, за исключением физического уничтожения закладной.

Контрольные вопросы:

1. Методы расчета залоговой стоимости участка. Расчет максимально возможной величины кредита.
2. Закладная. Составление и выдача закладной.
3. Содержание закладной.
4. Регистрация владельцев закладной.
5. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства.

5.2. Государственная регистрация ипотеки. Методы оценки земельных участков

Государственная регистрация ипотеки. Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании заявления залогодателя. Для государственной регистрации ипотеки должны быть представлены:

- нотариально удостоверенный договор об ипотеке и его копия;
- документы, названные в договоре об ипотеке в качестве приложений;
- доказательства уплаты регистрационного сбора;
- документ, подтверждающий возникновение обеспеченного ипотекой обязательства.

Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки, представляются также:

- закладная и ее копия;
- документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии.

Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки. Государственная регистрация ипотеки осуществляется путем совершения регистрационной записи об ипотеке в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Регистрационные записи в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество совершаются в

очередности, определяемой на основании дат поступления всех необходимых документов в орган, осуществляющий ведение указанного реестра. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации. Отказ в государственной регистрации ипотеки и отложение государственной регистрации ипотеки в государственной регистрации ипотеки может быть в случаях, предусмотренных законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация ипотеки может быть отложена не более чем на один месяц при:

- непредставлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки, какого-либо из требуемых документов, указанных Закона «Об ипотеке»;
- несоответствии договора об ипотеке, закладной и приложенных к ним документов требованиям, предусмотренным законодательством РК;
- необходимости проверки подлинности представленных документов.

Принимая решение об отложении государственной регистрации ипотеки, орган, осуществляющий ее государственную регистрацию, запрашивает необходимые документы или требует устранения выявленных несоответствий. При невыполнении требований указанного органа в установленный им срок в государственной регистрации ипотеки должно быть отказано. При наличии судебного спора по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания государственная регистрация ипотеки откладывается до разрешения спора судом. Мотивированный отказ в государственной регистрации ипотеки должен быть направлен залогодателю в течение срока, установленного для ее государственной регистрации.

Регистрационная запись об ипотеке в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество должна содержать сведения о первоначальном залогодержателе, предмете ипотеки и сумме обеспеченного ею обязательства. Если договор об ипотеке предусматривает, что права залогодержателя удостоверяются закладной, на это также указывается в регистрационной записи об ипотеке. Эти данные

вносятся в регистрационную запись об ипотеке на основании договора об ипотеке.

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем надписи на договоре об ипотеке, содержащей полное наименование органа, зарегистрировавшего ипотеку, дату, место государственной регистрации ипотеки и номер, под которым она зарегистрирована. Эти данные заверяются подписью должностного лица и скрепляются печатью органа, осуществившего государственную регистрацию ипотеки. Если договор об ипотеке предусматривает выдачу закладной, орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки, обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных Законом РК «Об ипотеке (залоге недвижимости)», и указания на дату ее выдачи первоначальному залогодержателю, заверенных подписью должностного лица и скрепленных печатью этого органа. На новой закладной, выдаваемой в случаях, предусмотренных законом, указывается также дата ее выдачи, а на дубликате закладной – дата его выдачи, которые должны быть заверены подписью должностного лица и скреплены печатью органа, зарегистрировавшего ипотеку. Орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки, оставляет в своем архиве копию договора об ипотеке, а если договор предусматривает выдачу закладной, также и копию закладной с приложениями.

Исправление технических ошибок в регистрационной записи об ипотеке допускается на основании заявления залогодателя или залогодержателя с уведомлением другой стороны о внесенном исправлении и при условии, что указанное исправление не может причинить ущерб третьим лицам или нарушить их законные интересы. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке. Такое соглашение должно быть нотариально удостоверено.

Расходы по уплате сборов за государственную регистрацию ипотеки и внесению изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке возлагаются на

залогодателя, если соглашением между ним и залогодержателем не установлено иное.

Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо на основании решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки. При погашении регистрационной записи об ипотеке в связи с прекращением ипотеки закладная аннулируется в порядке, установленном законом. Аннулированная закладная передается ранее обязанному по ней лицу по его требованию.

Государственная регистрация ипотеки является публичной. Любое лицо вправе получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества, и заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке. Копия закладной, находящаяся в архиве органа, осуществившего государственную регистрацию ипотеки, не относится к документам публичного характера.

Орган, который зарегистрировал или должен был зарегистрировать ипотеку, обязан в соответствии с Гражданским кодексом РК возместить заинтересованному лицу убытки, причиненные своими незаконными действиями (бездействием), в т. ч.:

- необоснованным отказом в государственной регистрации ипотеки;
- необоснованным отказом во внесении исправлений в регистрационную запись;
- задержкой в государственной регистрации ипотеки сверх установленного срока;
- государственной регистрацией ипотеки с нарушением требований, предъявляемых законодательством РК к содержанию регистрационной записи, или с иными ошибками;
- уклонением от выдачи закладной (дубликата закладной);
- неправомерным погашением регистрационной записи;

- необоснованным отказом в совершении действий, предусмотренных Законом РК «Об ипотеке».

Наибольшей ценностью, которой обладает государство, является земля. Вокруг проблемы возможности использования земли в качестве объекта предпринимательской деятельности разгораются жаркие политические схватки.

Особенно остро вопрос об использовании земли стоит в странах с переходной экономикой. С одной стороны, для развития рыночных отношений необходимо, чтобы земля стала товаром, включенным в оборот, с другой – государство, боясь, что землю скупят иностранные инвесторы, не желает расставаться с правом собственности на землю.

В большинстве случаев наиболее ценные земли в странах переходной экономики сдаются государством в аренду частным или юридическим лицам за определенную арендную плату. В крупных городах, например в Алматы и Астана, проводится зонирование участков и назначается дифференцированная арендная плата в зависимости от расположения участка.

Для того чтобы узнать, является ли арендная плата рыночной или она выше или ниже ее, необходимо знать стоимость участка. В условиях неразвитого рынка задача эта является чрезвычайно сложной, однако оценщик должен уметь определять стоимость участка земли.

Когда необходима оценка стоимости участков земли?

Ставки налога на землю и строения имеют разные значения, поэтому необходимо отдельно определять стоимость строений и земли. В теории оценки идут жаркие дебаты о том, можно ли производить такое разделение. Многие специалисты склоняются к тому, что когда на земле возведено строение, то произвести разделение не представляется возможным. Однако практика стран с рыночной экономикой свидетельствует о том, что во многих случаях требуется от оценщика определить стоимость участка земли. Это необходимо в целях налогообложения, при проведении оценок с использованием затратного метода, при учете влияния коммуникаций на стоимость недвижимости, для определения размера компенсаций за изъятие земли, при установлении величины

арендной платы, при продаже садовых и огородных участков и т. д.

Для того чтобы оценить стоимость участка земли, оценщик должен определить, каким потенциалом обладает земля.

Ответ на этот вопрос требует изучения рыночной информации по следующим факторам:

1. Потенциал местоположения.
2. Рыночный спрос.
3. Правовая обоснованность застройки.
4. Ресурсное качество участка.
5. Технологическая обоснованность.
6. Финансовая обоснованность.

Основным фактором, влияющим на стоимость участка земли, является его местоположение. Для анализа этого фактора оценщик должен выехать на место и приступить к сбору информации, которая необходима для оценки. Необходимо выявить факторы, которые повлияют на стоимость (экологические, экономические, ландшафтные, строительные и т. д.).

Всю собранную информацию желательно отобразить на карте.

Полезную информацию можно получить в местных органах власти. Это информация об уровне занятости населения, промышленных объектах, демографической ситуации, планах развития района и др. Необходимо также изучить местную прессу и произвести выборочный опрос населения.

Анализ рыночного спроса необходим для того, чтобы выявить набор вариантов возможного использования участка с учетом характера на данном рынке спроса и предложения. При этом анализе необходимо выявить потенциальных покупателей и арендаторов будущей недвижимости, а также проанализировать недостатки конкурирующих объектов и бизнес-планы потенциальных конкурентов.

На этапе анализа правовых ограничений необходимо изучить все государственные ограничения, связанные с реализацией предполагаемых проектов (законы по охране окружающей среды, жилищный и земельный кодексы, правила

получения разрешений, требования по налогообложению, нормы по использованию недвижимости и т. д.).

Анализ ресурсного качества участка включает определение того, насколько участок может быть использован физически для предполагаемого проекта и какие физические ограничения существуют на различные варианты застройки. Необходимо также выявить те близлежащие объекты, которые могут повлиять на планируемую застройку.

Технологическая обоснованность определяется возможностью реализации проекта в установленные сроки при соблюдении требований к строительству и качеству работ.

При анализе финансовой обоснованности определяется, обеспечит ли проект поступления денежных средств, достаточных для возмещения капитала и получения дохода в заданные сроки.

После анализа потенциала участка земли и выбора возможных вариантов его использования эксперт-оценщик должен перейти к анализу наилучшего и наиболее эффективного его использования (ННЭИ), т. е. определить то его использование, выбранное среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которое является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым, и которое приводит к наивысшей стоимости земли.

Кроме анализа ННЭИ, для оценки стоимости участка земли могут быть использованы:

1. Метод сравнительного анализа продаж (САП).
2. Метод оценки по остаточной стоимости.
3. Метод переноса.
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод остатка для земли.

Метод САП предполагает определение рыночных стоимостей земельных участков путем превращения цен продаж сопоставимых участков в рыночную стоимость оцениваемого участка.

В наших условиях этот метод может применяться для определения стоимости участков под индивидуальное жилищное строительство, садовых и огородных участков.

В соответствии с теорией оценки при применении этого метода оценщик должен использовать шесть элементов сравнения:

1. Условия финансирования сделки.
2. Условия продажи.
3. Время продажи.
4. Местоположение.
5. Физические характеристики.
6. Характеристики дохода. Для каждого элемента сравнения выносятся соответствующие поправки исходя из того, чтобы сопоставимый участок сделать похожим на оцениваемый.

Последовательность внесения поправок следующая. Оценщик получает промежуточные показатели цены и применяет последующие поправки к предыдущей от корректированной величине.

Таблица 15

Корректировка цены земельного участка

Элементы сравнения	Поправка	Откорректированная цена, долл.
продажная цена		10000
особые условия	- 5%	500
откорректированная цена		9500
особые условия продажи	+10%	950
откорректированная цена		10450
рыночные условия (время)	+10%	+1045
откорректированная цена		11495
местоположение, физические характеристики	+5%, -10%	+574,5, -1149,5
стоимость оцениваемой недвижимости		10920

При учете физических характеристик необходимо учитывать поправки на размеры участка, неправильность формы и угловое расположение.

Известно, что чем крупнее участок, тем, как правило, меньше цена за единицу площади.

В странах с рыночной экономикой имеются специальные таблицы, которые позволяют учесть влияние укрупнения участка на его стоимость. В наших условиях такой анализ оценщик должен сделать самостоятельно, т. е. необходимо построить график, например, зависимости цены продажи 1 $м^2$ или одной сотки земли от площади участка.

Известно также, что при одинаковой площади треугольный участок оценивается ниже прямоугольного из-за неудобства производства работ на нем. Для оценки участков треугольной формы оценщики часто используют “правило 65–35”, которое гласит, что стоимость треугольного участка с основанием по фронту улицы будет составлять приблизительно 65 % от стоимости участка прямоугольной формы.

Для оценки участков неправильной формы можно использовать прием, когда участок разбивается на прямоугольники, которые оцениваются отдельно, а общая стоимость складывается из стоимостей отдельных частей.

Влияние углового расположения определяется коммерческим назначением участка. Для магазинов и АЗС такое расположение дает определенные преимущества, и, следовательно, стоимость их будет выше. Для садовых же участков и коттеджного строительства угловое расположение уменьшает их стоимость. Для оценки углового расположения необходимо набрать определенную статистику по продажам и сделать соответствующий анализ этого влияния для участков различного назначения.

Когда рынок земли не развит, как у нас в стране, оценщику приходится обращаться к более простым и менее точным методам оценки.

Метод оценки по остаточной стоимости. По этому методу стоимость строений вычитается из стоимости продажи недвижимости, что дает оценку стоимости земли по остаточной стоимости.

Этот прием особенно полезен в давно освоенных районах, когда отсутствуют продажи свободных участков. Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов.

Если же недостаточно информации в отношении продаж, то в качестве исходных величин можно использовать экспертные оценки их стоимости. Точность метода зависит от того, насколько точна экспертная оценка и расчет затрат на строительство.

Метод переноса. Для определенного типа недвижимости и конкретного региона существует определенная взаимосвязь между стоимостью земли и стоимостью строений. Следователь но, если в каком-то регионе нет достаточного числа продаж неосвоенных земель, то можно подобрать сравнимый регион с достаточным числом заключенных сделок, определить типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью строений и использовать это соотношение в оценке для данного региона.

Преимущество данного метода заключается в том, что нет необходимости использовать затратный метод для определения стоимости строений.

Метод капитализации земельной ренты. Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений

Если договор аренды заключен недавно или он достаточно точно отражает текущую ситуацию на рынке аренды, то сумму чистой арендной платы можно непосредственно капитализировать в стоимость земельной собственности.

ПРИМЕР. Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 1000 долл. в год на 10 лет. Ставка капитализации – 15 %. Определить стоимость участка земли.

РЕШЕНИЕ. 1000 : 0,15 = 6667 долл.

Метод остатка для земли

Метод основан на принципе добавочной продуктивности. Стоимость земли рассчитывается как остаток после учета всех необходимых платежей, связанных с затратами на труд, капитал и менеджмент.

ПРИМЕР. Необходимо оценить земельный участок площадью 16 га, выделенный под жилую застройку, при допустимом количестве 1 дом на 10 соток. Владелец продает площадки размером 0,1 га с учетом благоустройства и коммуникаций за 17500–22000 долл. (в среднем за 20000 долл.). Затраты на подготовку площадки, благоустройство и коммуникации потребуют 1400000 долл. Расходы на проектирование, административные расходы, расходы по оформлению сделок и другие накладные расходы в среднем по таким проектам составляют 25 % от общей цены продажи. Допустимая плата за кредит, расходы на содержание и прибыль составят 40 % чистого дохода. Определить стоимость участка земли.

РЕШЕНИЕ.

1. Прогнозируемая цена продажи участков 160 × 20000 = 3 200 000 долл.
2. Затраты на освоение – 1 400 000 долл.
3. Общие накладные расходы (25 %) – 800 000 долл.
4. Чистый доход без учета прибыли – 1 000 000 долл.
5. Затраты по владению и прибыль (40 % от 1 000 000) 400 000 долл.
6. Стоимость неосвоенной земли — 600 000 долл.

Контрольные вопросы:

1. Государственная регистрация ипотеки.
2. Содержание договора об ипотеке.
3. Направления изучения рыночной информации при оценке земельного участка.
4. Шесть элементов сравнения.
5. Правило «65–35».

6. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Земля как объект налогообложения

Налоги как основной источник образования государственных финансов через изъятие в виде обязательных платежей части общественного продукта известны с незапамятных времен. Причем налогообложение как элемент экономической культуры свойственен всем государственным системам как рыночного, так и нерыночного типа хозяйствования. В связи с этим о налогообложении можно говорить как о феномене человеческой цивилизации, как о ее неотъемлемой части.

Использование земли в Республике Казахстан является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Республики Казахстан о налогах и сборах.

Земля, ее недра, леса, животный мир и другие ресурсы составляют основу жизни и деятельности людей.

Казахстан обладает уникальными богатствами, созданными самой природой, и эти богатства её земли.

Налог на землю относится к налогам на собственность. Налоги на собственность поступают в местные бюджеты.

Помимо фискальных, эти налоги имеют цель стимулирование эффективности использования собственности, поскольку ставки налогов устанавливаются по внешним признакам – размерам собственности, а не по ее доходности. Доход не всегда определяется объемом собственности (имущества): в ситуации, когда налог на собственность отсутствует, крупные собственники попадают в льготное положение с точки зрения налогообложения, и не будут стремиться использовать собственность наиболее производительно. Налоги на собственность позволяют равномерно распределять налоговую ответственность перед обществом. Таким образом, данные налоги относятся к реальным налогам.

В современном государстве перед налогами на собственность стали ставиться задачи: формировать доходы государства таким образом, чтобы при этом, во-первых, удовлетворять потребности государства в денежных средствах, во-вторых, максимально стимулировать производство, развивать потенциальную базу налогообложения и увеличивать количество конкретных объектов налогообложения и, в-третьих, сохранять относительно однородное общество без явных признаков имущественного расслоения и сглаживать возникающие на почве имущественного неравенства противоречия. Таким образом, к основной функции налога (финансовой или, как ее еще называют, фискальной) добавляются еще две, которые в современных условиях значат для государства ничуть не меньше: экономическая регулирующая и социально-регулирующая.

Фискальная функция по своему характеру является перераспределительной, т. к. она обеспечивает вертикальное (от налогоплательщиков к государству) вторичное (без создания стоимости) перераспределение национального дохода путем обращения части доходов налогоплательщиков в собственность государства. Фискальная функция направлена на постоянное разрешение главной задачи налога – формирование доходов государственного бюджета, казны государства (фиск – казна). Существование фискальной функции и ее важное значение в разрешении главной задачи, поставленной перед налогами, сегодня признается всеми без исключения. Посредством фискальной функции реализуется главное общественное назначение налогов – формирование финансовых ресурсов государства, аккумулируемых в бюджетной системе и внебюджетных фондах и необходимых для осуществления собственных функций (военно-оборонительных, социальных, природоохранных и др.)

Земельный налог введен в Республике Казахстан с 1992 г. Его цель – обеспечение экономическими методами рационального использования земель и формирование доходов

местных бюджетов, в т. ч. и для осуществления мероприятий по землеустройству, повышению плодородия земель, их охране, а также для социально-культурного развития территории.

Объектом обложения являются земельные участки (земельные доли) различного назначения: сельскохозяйственного, населенных пунктов, промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения. Не являются объектом обложения земельные участки общего пользования населенных пунктов, занятые сетью государственных автодорог общего пользования, находящиеся на консервации. Не подлежат обложению земли особо охраняемых природных территорий, лесного, водного фондов, земли запаса.

Ставки налога дифференцированы в зависимости от качества земель, местоположения, водообеспечения и установлены на единицу земельной площади – гектар, квадратный метр.

Базовые ставки устанавливаются законодательством республики. Максимальные ставки устанавливаются на земли населенных пунктов; эти ставки установлены за квадратный метр площади и дифференцированы по видам населенных пунктов: на базовые ставки за исключением земель, занятых жилищным фондом, в т. ч. строениями сооружениями при нем; и на земли, занятые жилищным фондом, в том числе строениями сооружениями при нем.

Ставки на земли сельскохозяйственного, промышленного и другого отраслевого назначения, устанавливаются за гектар площади в зависимости от балла бонитета (показатель продуктивности, доброкачественности земли) – от 1 до свыше 100 баллов. Минимальные ставки устанавливаются на неорошаемые земли пустынных, полупустынных, предгорно-пустынных и горных территорий.

НАЛОГОВЫЕ СТАВКИ

Базовые налоговые ставки на земли сельскохозяйственного назначения

1. Базовые ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения устанавливаются в расчете на один гектар и дифференцируются по качеству почв [10].

2. На земли степной и сухостепной зон устанавливаются следующие базовые налоговые ставки земельного налога пропорционально баллам бонитета[2].

3. На земли полупустынной, пустынной и предгорно-пустынной зон устанавливаются следующие базовые налоговые ставки земельного налога пропорционально баллам бонитета: [3]

Таблица 16.1

Базовая налоговая ставка по балл бонитету

№ п/п	Балл бонитета	Базовая налоговая ставка (тенге)	№ п/п	Балл бонитета	Базовая налоговая ставка (тенге)
1	2	3	4	5	6
1.	1	0,48	51.	51	43,42
2.	2	0,67	52.	52	44,49
3.	3	0,87	53.	53	45,55
4.	4	1,06	54.	54	46,65
5.	5	1,25	55.	55	47,71
6.	6	1,45	56.	56	48,77

[2] Статья 329 пункт 2 Налоговый кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» от 10 декабря 2008 года № 99-IV (с изм. и доп. на 03.07.2013 года) устанавливаются следующие базовые налоговые ставки земельного налога пропорционально баллам бонитета:

[3] Статья 329 НК РК пункт 3

Продолжение табл.16.1

7.	7	1,68	57.	57	49,83
8.	8	1,93	58.	58	50,95
9.	9	2,16	59.	59	52,01
10.	10	2,41	60.	60	53,07
11.	11	2,89	61.	61	57,90
12.	12	3,09	62.	62	60,63
13.	13	3,28	63.	63	63,26
14.	14	3,47	64.	64	65,95
15.	15	3,67	65.	65	68,61
16.	16	3,86	66.	66	71,31
17.	17	4,09	67.	67	73,96
18.	18	4,34	68.	68	76,66
19.	19	4,57	69.	69	79,32
20.	20	4,82	70.	70	82,02
21.	21	5,31	71.	71	86,85
22.	22	5,79	72.	72	89,55
23.	23	6,27	73.	73	92,19
24.	24	6,75	74.	74	94,89
25.	25	7,24	75.	75	97,56
26.	26	7,72	76.	76	100,26
27.	27	8,20	77.	77	102,91
28.	28	8,68	78.	78	105,61
29.	29	9,17	79.	79	108,27
30.	30	9,65	80.	80	110,97
31.	31	14,47	81.	81	115,80

Продолжение табл.16.1

32.	32	15,54	82.	82	119,02
33.	33	16,59	83.	83	122,21
34.	34	18,08	84.	84	125,45
35.	35	18,76	85.	85	128,67
36.	36	19,82	86.	86	131,86
37.	37	20,88	87.	87	135,10
38.	38	22,00	88.	88	138,32
39.	39	23,06	89.	89	141,51
40.	40	24,12	90.	90	144,75
41.	41	28,95	91.	91	149,57
42.	42	30,01	92.	92	154,40
43.	43	31,07	93.	93	159,22
44.	44	32,17	94.	94	164,05
45.	45	33,23	95.	95	168,87
46.	46	34,29	96.	96	173,70
47.	47	35,36	97.	97	178,52
48.	48	36,48	98.	98	183,35
49.	49	37,54	99.	99	188,17
50.	50	38,60	100.	100	193,00
			101.	свыше 100	202,65

Примечание. Пункт 3 предусмотрен в редакции Закона РК от 28.11.2014 № 257 (вводится в действие с 01.01.2015).

Таблица 16.2

Базовая налоговая ставка по балл бонитету

№ п/п	Балл бонитета	Базовая налоговая ставка (тенге)	№ п/п	Балл бонитета	Базовая налоговая ставка (тенге)
1	2	3	4	5	6
1.	1	0,48	51.	51	19,78
2.	2	0,54	52.	52	20,26
3.	3	0,58	53.	53	20,75
4.	4	0,62	54.	54	21,23
5.	5	0,67	55.	55	21,71
6.	6	0,73	56.	56	22,19
7.	7	0,77	57.	57	22,68
8.	8	0,81	58.	58	23,16
9.	9	0,87	59.	59	23,64
10.	10	0,96	60.	60	24,12
11.	11	1,45	61.	61	24,61
12.	12	1,83	62.	62	25,28
13.	13	2,22	63.	63	25,82
14.	14	2,55	64.	64	26,44
15.	15	2,93	65.	65	27,02
16.	16	3,32	66.	66	27,64
17.	17	3,71	67.	67	28,22
18.	18	4,05	68.	68	28,85
19.	19	4,44	69.	69	29,49

Продолжение табл. 16.2

20.	20	4,82	70.	70	30,07
21.	21	5,31	71.	71	30,69
22.	22	5,79	72.	72	31,27
23.	23	6,27	73.	73	31,88
24.	24	6,75	74.	74	32,46
25.	25	7,24	75.	75	33,09
26.	26	7,72	76.	76	33,68
27.	27	8,20	77.	77	34,31
28.	28	8,68	78.	78	34,93
29.	29	9,17	79.	79	35,51
30.	30	9,65	80.	80	36,15
31.	31	10,13	81.	81	36,71
32.	32	10,61	82.	82	37,34
33.	33	11,09	83.	83	37,92
34.	34	11,58	84.	84	38,56
35.	35	12,06	85.	85	39,18
36.	36	12,54	86.	86	39,76
37.	37	13,03	87.	87	40,38
38.	38	13,51	88.	88	40,95
39.	39	13,99	89.	89	41,59
40.	40	14,47	90.	90	42,17
41.	41	14,96	91.	91	42,18
42.	42	15,44	92.	92	43,39

Продолжение табл. 16.2

43.	43	15,92	93.	93	44,00
44.	44	16,40	94.	94	44,62
45.	45	16,89	95.	95	45,20
46.	46	17,37	96.	96	45,84
47.	47	17,85	97.	97	46,38
48.	48	18,33	98.	98	47,03
49.	49	18,82	99.	99	47,61
50.	50	19,30	100.	100	48,25
			101.	свыше 100	50,18

Базовые налоговые ставки на земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные физическим лицам

Базовые налоговые ставки на земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные физическим лицам для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства, включая земли, занятые под постройки, устанавливаются в следующих размерах:

1) при площади до 0,50 га включительно – 20 тг за 0,01 га;

2) на площадь, превышающую 0,50 га – 100 тг за 0,01 га.

Налоговые ставки на земли несельскохозяйственного назначения, используемые для сельскохозяйственных целей земельные участки, входящие в состав земель населенных пунктов, промышленности, особо охраняемых природных территорий, лесного и водного фондов, используемые для сельскохозяйственных целей, облагаются налогом по базовым ставкам, установленным статьей 378 настоящего Кодекса, с учетом условий пункта 1 статьи 387 настоящего Кодекса.

Базовые налоговые ставки на земли населенных пунктов (за исключением придомовых земельных участков).

Таблица 17

Базовые налоговые ставки на земли населенных пунктов (за исключением придомовых земельных участков) устанавливаются в расчете на один квадратный метр площади в следующих размерах:[4]

№ п/п	Категория населенного Пункта	Базовые ставки налога на земли населенных пунктов, за исключением земель, занятых жилищным фондом, в том числе строениями и сооружениями при нем (тенге)	Базовые ставки налога на земли, занятые жилищным фондом, в том числе строениями и сооружениями при нем (тенге)
1	2	3	4
	Города:		
1.	Алматы	28,95	0,96
2.	Астана	19,30	0,96
3.	Актау	9,65	0,58
4.	Актобе	6,75	0,58
5.	Атырау	8,20	0,58
6.	Караганда	9,65	0,58
7.	Кызылорда	8,68	0,58
8.	Кокшетау	5,79	0,58
9.	Костанай	6,27	0,58
10.	Павлодар	9,65	0,58
11.	Петропавловск	5,79	0,58
12.	Талдыкорган	9,17	0,58
13.	Тараз	9,17	0,58
14.	Уральск	5,79	0,58
15.	Усть-Каменогорск	9,65	0,58
16.	Шымкент	9,17	0,58
17.	Алматинская область:		

[4] Статья 332 НК РК

Продолжение табл. 17

18.	Города областного значения	6,75	0,39
19.	города районного значения	5,79	0,39
20.	Акмолинская область:		
21.	города областного значения	5,79	0,39
22.	города районного значения	5,02	0,39
23.	Остальные города областного значения города	85 процентов от ставки, установленной для областного центра	0,39
24.	Остальные города районного значения	75 процентов от ставки, установленной для областного центра	0,19
25.	Поселки	0,96	0,13
26.	Села	0,48	0,09

При этом категории населенных пунктов устанавливаются в соответствии с классификатором административно-территориальных объектов, утвержденным государственным уполномоченным органом в области технического регулирования.[5] Базовые налоговые ставки на придомовые земельные участки.

Придомовым земельным участком считается часть земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов, предназначенная для обслуживания жилого дома (жилого здания) и не занятая жилым домом (жилым зданием), в т. ч. строениями и сооружениями при нем.

Придомовые земельные участки подлежат налогообложению по следующим базовым налоговым ставкам:

[5] Статья 381 в редакции Закона РК от 26.12.2012 № 61-V (вводится в действие с 01.01.2013).

1) для городов Астаны, Алматы и городов областного значения:
при площади до 1000 м^2 включительно – 0,20 тг за 1 м^2;
на площадь, превышающую 1000 м^2 – 6,00 тг за 1 м^2.

По решению местных представительных органов ставки налога на земельные участки, превышающие 1000 м^2, могут быть снижены с 6,00 до 0,20 тг за 1 м^2;

2) для остальных населенных пунктов:
при площади до 5000 м^2 включительно – 0,20 тг за 1 м^2;
на площадь, превышающую 5000 м^2 – 1,00 тг за 1 м^2.

По решению местных представительных органов ставки налогов на земельные участки, превышающие 5000 м^2, могут быть снижены с 1,00 тг до 0,20 тг за 1 м^2.

Базовые налоговые ставки за расположенные вне населенных пунктов земли промышленности устанавливаются в расчете на один гектар в следующих размерах пропорционально баллам бонитета:

Таблица 18

Базовые налоговые ставки на земли промышленности, расположенные вне населенных пунктов

№ п/п	Балл бонитета	Базовая налоговая ставка (тенге)	№ п/п	Балл бонитета	Базовая налоговая ставка (тенге)
1	2	3	4	5	6
1.	0	48,25	52.	51	2634,45
2.	1	91,67	53.	52	2690,23
3.	2	135,10	54.	53	2745,95
4.	3	178,52	55.	54	2801,72
5.	4	221,95	56.	55	2857,46
6.	5	265,37	57.	56	2913,24
7.	6	308,80	58.	57	2968,96

Продолжение табл. 18.

8.	7	352,22	59.	58	3024,73
9.	8	395,65	60.	59	3080,47
10.	9	439,07	61.	60	3136,25
11.	10	482,50	62.	61	3188,36
12.	11	530,75	63.	62	3247,75
13.	12	592,41	64.	63	3325,49
14.	13	654,08	65.	64	3364,61
15.	14	715,68	66.	65	3423,05
16.	15	777,35	67.	66	3489,25
17.	16	839,01	68.	67	3539,95
18.	17	900,67	69.	68	3598,39
19.	18	962,29	70.	69	3656,81
20.	19	1023,96	71.	70	3715,25
21.	20	1084,66	72.	71	3769,29
22.	21	1138,70	73.	72	3829,64
23.	22	1189,07	74.	73	3890,53
24.	23	1239,35	75.	74	3951,67
25.	24	1287,73	76.	75	4012,79
26.	25	1340,29	77.	76	4073,88
27.	26	1390,66	78.	77	4135,02
28.	27	1441,07	79.	78	4196,15
29.	28	1491,45	80.	79	4257,23
30.	29	1541,88	81.	80	4319,34
31.	30	1592,25	82.	81	4371,45
32.	31	1646,29	83.	82	4432,57

Продолжение табл. 18.

33.	32	1693,03	84.	83	4493,66
34.	33	1740,76	85.	84	4554,80
35.	34	1788,47	86.	85	4615,92
36.	35	1836,20	87.	86	4677,01
37.	36	1883,87	88.	87	4738,15
38.	37	1931,58	89.	88	4799,27
39.	38	1979,31	90.	89	4860,36
40.	39	2027,02	91.	90	4921,50
41.	40	2074,75	92.	91	4975,54
42.	41	2126,86	93.	92	5054,48
43.	42	2178,19	94.	93	5134,32
44.	43	2228,61	95.	94	5214,22
45.	44	2278,98	96.	95	5294,09
46.	45	2329,41	97.	96	5373,99
47.	46	2379,79	98.	97	5453,83
48.	47	2340,22	99.	98	5533,73
49.	48	2480,57	100.	99	5613,59
50.	49	2531,00	101.	100	5693,50
51.	50	2582,34	102.	свыше 100	5790,00

2. Земли, предоставленные для нужд обороны, за исключением земель, временно используемых другими землепользователями в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан, подлежат налогообложению по ставкам, установленным пунктом 1 настоящей статьи.

3. Земли, предоставленные для нужд обороны, временно не используемые для нужд обороны и предоставленные для сельскохозяйственных целей другим землепользователям,

подлежат налогообложению по ставкам, установленным статьей 378, с учетом условий пункта 1 статьи 387 настоящего Кодекса.

4. Земли предприятий железнодорожного транспорта, занятые защитными лесными насаждениями вдоль магистральных железных дорог, облагаются налогом по ставкам, установленным статьей 378 настоящего Кодекса, с учетом условий пункта 1 статьи 387 настоящего Кодекса.

Налоговые ставки на земли промышленности, расположенные в черте населенных пунктов:

1. Земли промышленности (включая шахты, карьеры), за исключением земель, указанных в пункте 3 настоящей статьи и в статье 386 настоящего Кодекса, облагаются налогом по базовым ставкам, установленным статьей 381 настоящего Кодекса, с учетом условий пункта 1 статьи 387 настоящего Кодекса.

2. Базовые ставки на земли промышленности (включая шахты, карьеры), за исключением земель, указанных в пункте 3 настоящей статьи и в статье 386 настоящего Кодекса, могут быть снижены решениями местных представительных органов. Общее снижение ставок налога на указанные земли с учетом снижения, установленного пунктом 1 статьи 387 настоящего Кодекса, не должно превышать 30 процентов базовой ставки.

3. Земли промышленности, расположенные в черте населенного пункта, занятые аэродромами, облагаются налогом по базовым ставкам, установленным статьей 383 настоящего Кодекса, с учетом условий пункта 1 статьи 387 настоящего Кодекса.

Земли промышленности, расположенные в черте населенного пункта, занятые аэропортами, за исключением земель, занятых аэродромами, облагаются налогом по базовым ставкам, установленным статьей 381 настоящего Кодекса, с учетом условий пункта 1 статьи 387 настоящего Кодекса. Для целей настоящего Кодекса под аэродромом понимается земельный участок, специально подготовленный и оборудованный для обеспечения взлета, посадки, руления, стоянки и обслуживания воздушных судов.[6] Налоговые ставки

[6] Статья 384 с изменениями, внесенными законами РК от 30.06.2010 № 297-IV (вводятся в действие с 01.01.2011); от 26.12.2012 № 61-V (вводится в действие с 01.01.2013).

на земли особо охраняемых природных территорий, лесного фонда и водного фонда:

1. Земли особо охраняемых природных территорий, лесного фонда и водного фонда, используемые в сельскохозяйственных целях, облагаются земельным налогом по базовым ставкам, установленным статьей 378 настоящего Кодекса, с учетом условий пункта 1 статьи 387 настоящего Кодекса.

2. Земли особо охраняемых природных территорий, лесного фонда и водного фонда, предоставленные физическим и юридическим лицам в пользование для иных целей, помимо сельскохозяйственных, подлежат налогообложению по ставкам, установленным статьей 383 настоящего Кодекса, с учетом условий пункта 1 статьи 387 настоящего Кодекса.

Статья 386. Налоговые ставки на земельные участки, выделенные под автостоянки (паркинги), автозаправочные станции, занятые под казино

1. Земли населенных пунктов, выделенные под автозаправочные станции, подлежат налогообложению по базовым ставкам на земли населенных пунктов, установленным в графе 3 таблицы, приведенной в статье 381 настоящего Кодекса, увеличенным в десять раз.

Земли других категорий, выделенные под автозаправочные станции, подлежат налогообложению по базовым ставкам на земли населенных пунктов, установленным для земель близлежащего населенного пункта в графе 3 таблицы, приведенной в статье 381 настоящего Кодекса, увеличенным в десять раз. При этом местным представительным органом определяется близлежащий населенный пункт, базовые ставки, на земли которого будут применяться при исчислении налога.

По решению местного представительного органа ставки налога могут быть уменьшены, но не менее установленных статьей 381 настоящего Кодекса.

2. Земли населенных пунктов, занятые под казино, подлежат налогообложению по базовым ставкам на земли населенных пунктов, установленным статьей 381 настоящего

Кодекса, увеличенным в десять раз. Земли других категорий, занятые под казино, подлежат налогообложению по базовым ставкам на земли населенных пунктов, за исключением земель, занятых жилищным фондом, в т. ч. строениями и сооружениями при нем, установленным для земель близлежащего населенного пункта статьей 381 настоящего Кодекса, увеличенным в десять раз.

Базовые ставки на земли населенного пункта, которые применяются при исчислении налога, устанавливаются местным представительным органом. По решению местного представительного органа ставки налога могут быть уменьшены, но не менее установленных статьей 381 настоящего Кодекса.

3. Земли населенных пунктов, выделенные под автостоянки (паркинги), подлежат налогообложению по базовым ставкам на земли населенных пунктов, установленным в графе 3 таблицы, приведенной в статье 381 настоящего Кодекса. Земли других категорий, выделенные под автостоянки (паркинги), подлежат налогообложению по базовым ставкам на земли населенных пунктов, установленным для земель близлежащего населенного пункта в графе 3 таблицы, приведенной в статье 381 настоящего Кодекса. При этом местным представительным органом определяется близлежащий населенный пункт, базовые ставки, на земли которого будут применяться при исчислении налога. По решению местного представительного органа базовые ставки налога на земли, выделенные под автостоянки (паркинги), могут быть увеличены, но не более чем в десять раз. Увеличение ставок, предусмотренное настоящим пунктом, производится в зависимости от категории автостоянок (паркингов), устанавливаемых местным представительным органом.

При этом запрещается повышение ставок земельного налога индивидуально для отдельных налогоплательщиков.

Статья 387. Корректировка базовых налоговых ставок[7]

1. Местные представительные органы на основании проектов (схем) зонирования земель, проводимого в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан, имеют право

[7] Примечание:

В пункт 1 предусмотрено изменение Законом РК от 28.11.2014 № 257 (вводится в действие с 01.01.2015).

понижать или повышать ставки земельного налога не более чем на 50 процентов от базовых ставок земельного налога, установленных статьями 378, 379, 381, 383 настоящего Кодекса, за исключением земель, выделенных (отведенных) под автостоянки (паркинги), автозаправочные станции и занятых под казино.

При этом запрещается понижение или повышение ставок земельного налога индивидуально для отдельных налогоплательщиков.

Примечание:

Статью 387 предусмотрено дополнить пунктом 1-1 в соответствии с Законом РК от 28.11.2014 № 257 (вводится в действие с 01.01.2015).

2. При исчислении налога к соответствующим ставкам коэффициент 0,1 применяют следующие плательщики:

1) оздоровительные детские учреждения;

2) юридические лица, определенные статьей 134 настоящего Кодекса, за исключением религиозных объединений;

3) юридические лица, определенные пунктом 2 статьи 135 настоящего Кодекса;

4) государственные предприятия, основным видом деятельности которых является выполнение работ по противопожарному устройству лесов, борьбе с пожарами, вредителями и болезнями лесов, воспроизводству природных биологических ресурсов и повышению экологического потенциала лесов;

5) государственные предприятия рыбовоспроизводственного назначения;

6) государственное предприятие, осуществляющее функции в области государственной аттестации научных кадров;

7) лечебно-производственные предприятия при психоневрологических и туберкулезных учреждениях.

3. Юридические лица, определенные пунктом 3 статьи 135 и пунктом 1 статьи 135-1 настоящего Кодекса,

при исчислении налога к соответствующим ставкам применяют коэффициент 0.[8]

3-1. Юридические лица, осуществляющие на основании контракта, заключенного в соответствии с законодательством Республики Казахстан об инвестициях, реализацию инвестиционного стратегического проекта, предусмотренного Перечнем инвестиционных стратегических проектов, утвержденным Правительством Республики Казахстан в соответствии с законодательным актом Республики Казахстан об инвестициях, при исчислении земельного налога по земельным участкам, используемым для реализации инвестиционного стратегического проекта, к соответствующим ставкам земельного налога применяют коэффициент 0.

Положения части первой настоящего пункта не применяются в случаях сдачи в аренду, в пользование на иных основаниях земельного участка или его части (вместе с находящимися на нем зданиями, строениями, сооружениями либо без них).

Положения настоящего пункта действуют начиная с первого числа месяца, в котором заключен контракт, и не более семи лет с даты заключения контракта.

3-2. Технологические парки при исчислении земельного налога по земельным участкам, выделенным для осуществления основного вида деятельности, предусмотренного законодательным актом Республики Казахстан о государственной поддержке индустриально-инновационной деятельности, к ответствующим ставкам земельного налога применяют коэффициент 0,1. Положения настоящего пункта вправе применять технологические парки, соответствующие одновременно следующим условиям:

1) созданные в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственной поддержке индустриально-инновационной деятельности;

2) пятьдесят и более процентов стоимости уставного капитала или акций (долей участия) таких технологических

[8]Примечание:
Пункт 3-1 предусмотрено исключить Законом РК от 12.06.2014 № 209-V (вводится в действие с 01.01.2015).

парков принадлежит национальному институту развития в области технологического развития.

Примечание:

Пункт 3-3 предусмотрен в редакции Закона РК от 28.11.2014 № 257 (вводится в действие с 01.01.2015).

3-3. Юридическое лицо, отвечающее требованиям абзаца второго пункта 1 статьи 135-3 настоящего Кодекса, при исчислении земельного налога по земельным участкам, выделенным под объекты международной специализированной выставки и расположенным на территории международной специализированной выставки, к соответствующим ставкам земельного налога применяет коэффициент 0.

Положения части первой настоящего пункта не применяются в случаях сдачи в аренду, в пользование на иных основаниях земельного участка или его части (вместе с находящимися на нем зданиями, строениями, сооружениями либо без них).

Положения настоящего пункта не распространяются на налоговые периоды, следующие за налоговым периодом, в котором завершено проведение международной специализированной выставки на территории Республики Казахстан.

4. Если иное не установлено пунктом 4-1 настоящей статьи, плательщики земельного налога, указанные в пункте 2 настоящей статьи, при передаче земельного участка или его части (вместе с находящимися на нем зданиями, строениями, сооружениями либо без них) в аренду, в пользование на иных основаниях или при использовании их в коммерческих целях исчисляют налог без применения коэффициента 0,1 в порядке, установленном главой 55 настоящего Кодекса.

4-1. Юридические лица, определенные пунктом 2 статьи 135 настоящего Кодекса, при передаче в аренду, в пользование на иных основаниях земельного участка или его части (вместе с находящимися на нем зданиями, строениями, сооружениями либо без них) исчисление и уплату земельного налога по таким объектам производят по ставке, установленной пунктом 2 настоящей статьи. Положения настоящего пункта применяются по земельным участкам, переданным в аренду, в пользование на

иных основаниях, плата за аренду, за пользование по которым поступает в государственный бюджет.

5. Организации, осуществляющие деятельность на территориях специальных экономических зон, исчисляют земельный налог с учетом положений, установленных главой 17 настоящего Кодекса.

6. По земельным участкам, предназначенным для строительства объектов и не используемых в соответствующих целях или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан, базовые ставки налога, установленные статьей 381 настоящего Кодекса, увеличиваются в десять раз с даты вручения уполномоченным органом письменного предупреждения собственнику или землепользователю о необходимости использования земельного участка по назначению и (или) необходимости устранения нарушения законодательства Республики Казахстан, кроме ставок, установленных строками 23–26 таблицы статьи 381 настоящего Кодекса.

Порядок определения земельных участков, не используемых в соответствующих целях или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан, для целей части первой настоящего пункта устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Порядок выявления земельных участков и представления сведений по таким земельным участкам уполномоченными государственными органами в налоговые органы утверждается уполномоченным органом. Отдельные базовые ставки установлены на придомовые земельные участки, дифференцированные по видам населенных пунктов и размерам участков.

6.2. Порядок и механизм исчисления земельного налога

В соответствии с п. 1 ст. 373 Налогового кодекса плательщиками земельного налога являются физические и юридические лица, имеющие объекты обложения на праве собственности, на праве постоянного землепользования, на праве первичного безвозмездного временного землепользования.

Документами, удостоверяющими право на земельный участок, являются:

- при частной собственности на земельный участок – акт на право частной собственности на земельный участок;
- при постоянном землепользовании – акт на право постоянного землепользования;
- при временном безвозмездном землепользовании – акт на право временного безвозмездного землепользования.

Объектом налогообложения является земельный участок (при общей долевой собственности на земельный участок – земельная доля). Налоговой базой для определения земельного налога является площадь земельного участка.

Исчисление земельного налога производится путем применения соответствующей налоговой ставки к налоговой базе отдельно по каждому земельному участку.

Ставки налога дифференцированы в зависимости от качества земель, месторасположения, водоснабжения и установлены на единицу земельной площади – гектар и квадратный метр.

Базовые налоговые ставки установлены в ст. 378–383 Налогового кодекса. Базовые ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения устанавливаются в расчете на один гектар и дифференцируются по качеству почв.

Базовые налоговые ставки на земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные физическим лицам для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства, включая земли, занятые под постройки, устанавливаются в следующих размерах:

1) при площади до 0,50 га включительно – 20 тг за 0,01 га;

2) на площадь, превышающую 0,50 га, – 100 тг за 0,01 га.

Придомовые земельные участки подлежат налогообложению по следующим базовым налоговым ставкам:

1) для городов Астаны, Алматы и городов областного значения:

- при площади до 1000 м^2 включительно – 0,20 тг за 1 м^2;

- при площади, превышающей 1000 м^2 – 6,00 тг за 1 м^2.

По решению местных представительных органов ставки налога на земельные участки, превышающие 1000 м^2, могут быть снижены с 6,00 до 0,20 тг за 1 м^2;

2) для остальных населенных пунктов:

- при площади до 5000 м^2 включительно – 0,20 тг за 1 м^2;
- при площади, превышающей 5000 м^2 – 1,00 тг за 1 м^2.

По решению местных представительных органов ставки налогов на земельные участки, превышающие 5000 м^2, могут быть снижены с 1,00 до 0,20 тг. за 1 м^2.

Исчисление налога производится путем применения соответствующей налоговой ставки к налоговой базе отдельно по каждому земельному участку. Налогоплательщики, применяющие специальный налоговый режим для юридических лиц-производителей сельскохозяйственной продукции и сельских потребительских кооперативов, исчисляют налог с учетом особенности, установленной для плательщиков специального налогового режима. Земельный налог исчисляется, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления налогоплательщику земельного участка.

В случае прекращения права владения или права пользования земельным участком земельный налог исчисляется за фактический период пользования земельным участком.

Уплата земельного налога производится в бюджет по месту нахождения земельного участка.

При переводе в течение налогового года населенного пункта из одной категории поселений в другую земельный налог в текущем году взимается с налогоплательщиков по ранее установленным для этих населенных пунктов ставкам, а в следующем году – по ставкам, установленным для новой категории поселений.

Плательщиком исчисляется сумма налога за период с начала месяца, в котором у него возникло право на земельный участок. При государственной регистрации прав на земельный участок годовая сумма налога может быть внесена в бюджет одной из сторон (по согласованию). В последующем суммы налога, уплаченные при государственной регистрации прав на

земельный участок, вторично не уплачиваются. Налогоплательщик производит окончательный расчет и уплачивает земельный налог не позднее десяти календарных дней после наступления срока представления при невозможности определить балл бонитета земельных участков, занимаемых налогоплательщиками, размер земельного налога определяется исходя из балла бонитета смежно-расположенных земель.

По объектам налогообложения, находящимся в общей долевой собственности, налог исчисляется пропорционально их доле в этом земельном участке.

Юридические лица самостоятельно исчисляют суммы земельного налога путем применения соответствующей ставки налога к налоговой базе. Юридические лица обязаны исчислять и уплачивать в течение налогового периода текущие платежи по земельному налогу. Суммы текущих платежей подлежат уплате равными долями не позднее 25 февраля, 25 мая, 25 августа, 25 ноября текущего года. По вновь созданным налогоплательщикам первым сроком уплаты текущих платежей является очередной срок, следующий за датой создания налогоплательщика.

Размер текущих платежей определяется путем применения соответствующих налоговых ставок к налоговой базе по объектам налогообложения, имеющимся на начало налогового периода. При изменении обязательств по земельному налогу в течение налогового периода текущие платежи корректируются на сумму изменения налоговых обязательств равными долями по предстоящим срокам уплаты земельного налога. В случае передачи в течение налогового периода прав на объекты налогообложения сумма налога исчисляется за фактический период владения земельным участком.

Сумма налога, подлежащая уплате за фактический период владения земельным участком лицом, передающим данные права, должна быть внесена в бюджет до или в момент государственной регистрации прав. При этом первоначальным

плательщиком исчисляется сумма налога с 1 января текущего года до начала месяца, в котором он передает земельный участок. Последующим декларации за налоговый период.

Исчисление земельного налога, подлежащего уплате физическими лицами (за исключением индивидуальных предпринимателей, частных нотариусов, адвокатов – по земельным участкам, используемым в своей деятельности), производится налоговыми органами исходя из соответствующих ставок налога и налоговой базы не позднее 1 августа.

Согласно ст. 386 Налогового кодекса местные представительные органы на основании проектов (схем) зонирования земель, проводимого в соответствии с земельным законодательством РК, имеют право понижать или повышать ставки земельного налога не более чем на 50 % от базовых ставок земельного налога. При этом запрещается понижение или повышение ставок земельного налога индивидуально для отдельных налогоплательщиков.

Для отдельной категории налогоплательщиков при исчислении налога применяется коэффициент 0,1 к соответствующим ставкам. К таким плательщикам относятся: оздоровительные детские учреждения, государственные природные заповедники, государственные ботанические сады, государственные предприятия рыбовоспроизводственного назначения, организации, осуществляющие деятельность в социальной сфере (оказание медицинских услуг, услуг в сфере образования, деятельность в сфере науки, спорта и т. д.).

В соответствии со ст. 390 Налогового кодекса по вновь приобретенным земельным участкам земельный налог исчисляется, начиная с месяца следующего за месяцем предоставления налогоплательщику земельного участка.

Пример: ТОО «АВС» приобретен земельный участок 30 апреля 2008 г. Когда у налогоплательщика возникает налоговое обязательство, в какие сроки следует представить расчет текущих платежей по налогу на землю и произвести уплату налога?

Налоговое обязательство по уплате земельного налога у ТОО возникает с 1 мая 2008 г. Налогоплательщик обязан предоставить до 15 мая 2008 г, в налоговый комитет расчет текущих платежей. Суммы текущих платежей по данному расчету подлежат уплате в бюджет равными долями в сроки не позднее 25 мая, 25 августа, 25 ноября т. г.

Пример: Как рассчитать сумму земельного налога, подлежащего уплате в 2009 г. по земельному участку площадью 600 м^2, который расположен в г. Семее.

Рассчитаем сумму земельного налога ТОО «АВС» на 2009 г.:

600 м^2 × 24,00 тенге/12 × 8 = 14 400/12 × 8 = 9 600 тг,

где 600 м^2 – площадь земельного участка,

24,00 тг – ставка земельного налога за 1 м^2,

14 400 тг – сумма земельного налога за 2009 г.

Так как у ТОО «АВС» дата возникновения налогового обязательства с 1 мая 2008 г., то налог за 8 месяцев 2008 г. составляет 9 600 тг. Данная сумма налога уплачивается равными долями в три срока: 25 мая, 25 августа и 25 ноября 2008 г. по 3 200 тенге (9 600 : 3).

Налоговой базой для определения земельного налога является площадь земельного участка.

Базовые налоговые ставки на земли сельскохозяйственного назначения.

Базовые налоговые ставки на земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные физическим лицам для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства, включая земли, занятые под постройки, устанавливаются в следующих размерах:

1) при площади до 0,50 га включительно – 20 тг за 0,01 га;

2) на площадь, превышающую 0,50 га – 100 тг за 0,01 га.

Базовые налоговые ставки на земли населенных пунктов

Базовые налоговые ставки на земли населенных пунктов (за исключением придомовых земельных участков)

устанавливаются в расчете на один квадратный метр площади следующих размерах:

При этом категории населенных пунктов устанавливаются в соответствии с классификатором административно-территориальных объектов, утвержденным государственным уполномоченным органом в области технического регулирования.

Базовые налоговые ставки на придомовые земельные участки

Придомовым земельным участком считается часть земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов, предназначенная для обслуживания жилого дома (жилого здания) и не занятая жилым домом (жилым зданием), в том числе строениями и сооружениями при нем.

Таблица 19

Базовые налоговые ставки на земли населенных пунктов

№ п/п	Категория населенного пункта	Базовые ставки налога на земли населенных пунктов, за исключением земель, занятых жилищным фондом, в том числе строениями и сооружениями при нем (тенге)	Базовые ставки налога на земли, занятые жилищным фондом, в том числе строениями и сооружениями при нем (тенге)
1	2	3	4
	Города:		
1.	Алматы	28,95	0,96
2.	Астана	19,30	0,96
3.	Актау	9,65	0,58
4.	Актобе	6,75	0,58

Продолжение табл.19

5.	Атырау	8,20	0,58
6.	Караганда	9,65	0,58
7.	Кызылорда	8,68	0,58
8.	Кокшетау	5,79	0,58
9.	Костанай	6,27	0,58
10.	Павлодар	9,65	0,58
11.	Петропавловск	5,79	0,58
12	Талдыкорган	9,17	0,58
13.	Тараз	9,17	0,58
14.	Уральск	5,79	0,58
15.	Усть-Каменогорск	9,65	0,58
16.	Шымкент	9,17	0,58
17.	Алматинская область:		
18.	Города областного значения	6,75	0,39
19.	города районного значения	5,79	0,39
20.	Акмолинская область:		
21.	города областного значения	5,79	0,39
22.	города районного значения	5,02	0,39
23.	Остальные города областного значения города	85 % от ставки, установленной для областного центра	0,39
24.	Остальные города районного значения	75 % ставки, установленной для областного центра	0,19
25.	Поселки	0,96	0,13
26	Села	0,48	0,09

Придомовые земельные участки подлежат налогообложению по следующим базовым налоговым ставкам:

1) для городов Астаны, Алматы и городов областного значения:

при площади до 1000 м^2 включительно – 0,20 тг за 1 м^2;

на площадь, превышающую 1000 м^2 – 6,00 тг за 1 м^2.

По решению местных представительных органов ставки налога на земельные участки, превышающие 1000 м^2, могут быть снижены с 6,00 до 0,20 тг за 1 м^2;

2) для остальных населенных пунктов:

при площади до 5000 м^2 включительно – 0,20 тг за 1 м^2;

на площадь, превышающую 5000 м^2 – 1,00 тг за 1 м^2.

По решению местных представительных органов ставки налогов на земельные участки, превышающие 5000 м^2, могут быть снижены с 1,00 до 0,20 тг за 1 м^2.

Плата за пользование земельными участками

Плательщиками являются физические и юридические лица, получающие от государства земельный участок во временное возмездное землепользование (аренду).

Сумма платы исчисляется на основании договоров временного возмездного землепользования, заключенных с местным исполнительным органом, а на территории специальных экономических зон с местным исполнительным органом или администрацией специальной экономической зоны.

- Ежегодные суммы платы устанавливаются в расчетах, составляемых местными исполнительными органами, а на территории специальных экономических зон местными исполнительными органами или администрациями специальных экономических зон.
- Расчеты суммы платы пересматриваются местными исполнительными органами, а на территории специальных экономических зон местными исполнительными органами или администрациями специальных экономических зон в случаях изменения условий договоров, а также порядка исчисления земельного налога, установленного Налоговым кодексом.
- Размер платы, подлежащей уплате за налоговый период, определяется исходя из ставок платы, указанной в расчетах, и периода пользования в налоговом периоде земельным участком.

- Размер платы устанавливается не ниже размеров сумм земельного налога, исчисленного по данному земельному участку в соответствии с Налоговым кодексом.

Порядок уплаты и представления налоговой отчетности

Для плательщиков платы, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и налогоплательщиков, применяющих специальный налоговый режим для юридических лиц — производителей сельскохозяйственной продукции:

Налоговая отчетность (Расчет сумм текущих платежей по форме 851.00 с приложением 851.01) представляется в налоговые органы по местонахождению земельных участков не позднее 20 февраля отчетного налогового периода.

Лица, заключившие договор о временном возмездном землепользовании после начала налогового периода, представляют расчет сумм текущих платежей не позднее числа месяца, следующего за месяцем заключения договора.

- В первый налоговый период одновременно с расчетом сумм текущих платежей представляется нотариально заверенная копия договора о временном возмездном землепользовании, заключенного с местным исполнительным органом. В последующие периоды нотариально заверенная копия договора представляется только при изменении сумм платы или условий договора.
- По окончании срока действия договора о временном землепользовании или его расторжении с местным исполнительным органом после начала налогового периода представляется расчет сумм текущих платежей не позднее десяти календарных дней со дня окончания срока действия (расторжения) договора.
- Плательщики платы уплачивают в бюджет текущие суммы платы равными долями в сроки не позднее 20 февраля, 20 мая, 20 августа и 20 ноября текущего года.
- В случае предоставления государством земельных участков во временное возмездное землепользование после установленных сроков уплаты первым сроком внесения в бюджет платы является следующий (очередной) срок уплаты.

При оценке земли для целей налогообложения приходится разрешать общие проблемы, связанные с трудностями оценки рыночной стоимости в условиях неразвитого земельного рынка: земельный рынок во многих городах практически отсутствует, цены сделок с землей часто далеки от рыночных, информация о сделках очень ненадежная.

Наибольшие сложности и методологический интерес представляет массовая оценка земли, получаемая косвенным образом из оценки иных видов объектов недвижимости, рынок которых оказался более продвинутым, чем земельный. Предпосылкой такого подхода является тот факт, что в рыночной стоимости каждого объекта недвижимости независимо от того, рассматривается ли он как единое целое с землей или отдельно от нее, имеется составляющая местоположения объекта, влияющая на прирост или снижение рыночной стоимости улучшений в зависимости от размещения в городе.

Вычленение вклада местоположения из рыночной стоимости улучшений позволяет на весьма ограниченной информации о земельном рынке и с использованием экспертных оценок оценить рыночную стоимость земли по всей территории города. Методическая процедура оценки вклада местоположения состоит в самом общем виде в сравнении одинаковых квартир, магазинов, офисов, складов, гаражей, производственных помещений, расположенных в разных местах города.

Следующая проблема, которую пришлось преодолевать при подготовке эксперимента, – это разнообразие прав на объекты недвижимости и землю в разных городах и в каждом из них. Полноценные права собственности на землю практически отсутствуют. При этом в Новгороде основным правом на землю является аренда, а в Твери – право бессрочного пользования. Все это осложняет расчет последствий введения нового налога и требует учета и прогноза многих факторов для определения политики города в вопросах налогообложения, землепользования и правового статуса объектов недвижимости.

Для обеспечения собираемости налога, гарантированного наполнения местных бюджетов, справедливого распределения

налогового бремени и плавного проведения реформы используется сложная, но необходимая на начальном этапе система налоговых ставок, арендной платы и дифференцированных коэффициентов налогообложения для разных типов недвижимости жилого, коммерческого и производственного назначения.

Помимо позитивных финансовых последствий введения нового единого налога на недвижимость мы ожидаем значительные социально-экономические последствия, роль которых не менее важна, чем финансовых.

Единый налог на недвижимость на основе ее рыночной стоимости неизбежно станет стимулом развития самого рынка недвижимости, который для нас – не самоцель, а эффективный инструмент городского развития. При очевидной незрелости сегодняшнего рынка, применяемая методика массовой оценки объектов недвижимости позволяет учитывать ближайшие позитивные тенденции рынка, давая тем самым импульс к его интенсивному развитию и его позитивному влиянию на жизнь городов и их населения.

Настало время решительно отказаться от повсеместной практики неэффективного распределения и использования земельных и пространственных ресурсов. Новый налог на недвижимость – и, в первую очередь, не ее земельную составляющую – исключит неэффективное землепользование.

Сегодня наблюдаются значительные аномалии в использовании территории городов: однообразная и некачественная жилая застройка в периферийных районах при недостаточном использовании земель центральной части города, переизбытке и неэффективном расположении промышленных зон, существенном дефиците качественного жилья и недвижимости коммерческого назначения. Исправить такую ситуацию способно развитие рынка недвижимости, земельного рынка, когда более производительные землепользователи смогут одерживать верх над менее эффективными в борьбе за лучшие участки земли. В процессе функционирования рынок будет стимулировать наиболее прибыльные виды деятельности,

которые связаны с освоением земли до наиболее эффективного и наилучшего ее использования для конкретного места в конкретном городе.

Анализ показывает, что по мере развития земельного рынка исчезнет существующая диспропорция в арендных платежах за землю под различное использование и система землепользования войдет в русло нормального рыночного регулирования.

Нерациональная система землепользования отразилась в анализе рыночной стоимости земли по зонам городов в сопоставлении с нормативной ценой.

Рыночные и нормативные цены земли в Новгороде близко сходятся только в центральных районах города. По остальным зонам нормативная цена выше рыночной в 3–5 раз.

В любом городе с рыночной экономикой стоимость земли заметно падает по мере удаления от центра города. По некоторым городам разница составляет десятки раз. Полученные рыночные стоимости земли Новгорода и Твери отвечают этой закономерности.

Напрашивается вывод, что существующие нормативные цены земли и ставки земельного налога противоречат нормальному рыночному развитию, должны быть скорректированы по рыночным ценам. Кроме того, требуется уточнение границ земельных зон, зон градостроительной ценности, так как внутри многих из них ценность территории сильно различается.

Таким образом, мы постарались показать, что массовая оценка рыночной стоимости земли в условиях только нарождающегося земельного рынка не только оправдана методически и практически реализуема, но и способна давать конкретные результаты для реформы налогообложения, развития рынка недвижимости и кардинального улучшения системы землепользования в казахстанских городах.

7. ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ

7.1. Тестовые задания для самоконтроля

1. Земельный кадастр представляет собой:

А) Совокупность сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель о местоположении, границах качественной характеристики, об учете и оценке земельных участков;

В) Предмет, изучающий вещественный состав земли;

С) Совокупность сведений о климате и почвенном покрове;

D) Совокупность сведений, о категориях земли, административном делении территорий;

Е) Методическое управление земельными ресурсами и их регистрации.

2. Составные части земельного кадастра:

А) Регистрация землепользования, учет количества и качества земель, бонитировка почв и экономическая оценка земель;

В) Регистрация земельных угодий земельно-кадастровой книги, землепользователей;

С) Инвентаризация земель, рекультивация земель, отвод земель, мониторинг земель;

D) Информация о количественном и качественном составе земельных участков;

Е) Земельный размер участка, права на земельный участок.

3. Бонитировка почв это:

А) Оценка почв по урожайности с/х культур;

В) Сравнительная оценка качества почв по свойствам и признакам определяющих естественное плодородие;

С) Оценка почв по экономическому плодородию;

D) Рыночная стоимость земли;

Е) Структура почвенного состава.

4. Сущность бонитировки почв:

А) Установление относительной пригодности почв по факторам естественного плодородия, выделение группы почв подлежащих экономической оценке;

B) Определение видов с/х растений для возделывания на почвах разного качества;

C) Проведение группировки почв по эффективному использованию;

D) Выведение рыночной стоимости земли;

E) Результат химического анализа почв.

5. Экономическая оценка земли:

A) Оценка земли как природного ресурса и главного средства производства в сельском хозяйстве;

B) Определение рентабельности с/х производства, себестоимости продукции на разных почвах;

C) Стоимость с/х работ по организации возделывания почвы;

D) Затраты на заработную плату рабочих.

6. Критерий бонитировки почв:

A) Природные, а также приобретенные в результате окультуривания свойства и признаки почв;

B) Содержание гумуса в процентах и в тоннах на 1 га;

C) Степень засоленности, солонцеватости, эрудированности почв;

D) Показатели химического состава;

E) Показатели отклонения от эталона.

7. Качество почв зависит от:

A) От морфологических, генетических, химических, физических, физико-химических, водно-физических свойств;

B) От количества осадков, суммы положительных температур, характеристики рельефа местности;

C) От количества вносимых минеральных удобрений, поливной воды, агротехники, возделывания культур, от степени каменистости, засоленности;

D) От климатических условий территории;

E) От правильности проведения агромероприятий.

8. Объект земельного кадастра:

A) Единый земельный фонд страны;

B) Земли сельскохозяйственного назначения;

C) Все земли страны, кроме земель водного и лесного фондов страны;

D) Земли оборонного значения;

E) Земли отведенные для предприятий промышленности.

9. Регистрация землепользования – это:

A) Регистрация землепользователей и землевладельцев, которые имеют земельные участки;

B) Юридическое оформление права землепользователей на конкретные земельные участки;

C) Реестр (опись) земель сельскохозяйственного назначения;

D) Установления права землепользователя;

E) Инвентаризация земельных участков.

10. Земельный участок – это:

A) Выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепленная за отдельными субъектами;

B) Территория городской и поселковый части;

C) Территория, которая объединяет одинаковые виды угодий;

D) Территория, выделенная под отдельные категорий земель;

E) Территория региона.

11. Земля – это:

A) Природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальная основа любого процесса труда, характеризующаяся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами;

B) Почвенный слой, где распространяется корневая система растений;

C) То же самое понятие, что и «почва»;

D) Основной фонд сельхозпроизводителя;

E) Недвижимость.

12. Почва – это:

A) Поверхностный рыхлый слой земли, особое природное тело, обладающие только ему присущим строением, составом и свойством, сформированный под влиянием факторов почвообразования;

B) Земельная поверхность, субстрат которая обрабатывается, улучшается, удобряется, орошается с целью получения урожая возделываемых культур;

C) То же самое понятие, что «земля»;

D) Химический состав поверхности земли;

E) Природный ресурс.

13. Принцип единства системы земельного кадастра означает, что:

A) Данные должны быть объективными, т. е. точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов;

B) Он должен вестись на единой методической основе по единой системе;

C) Он должен содержать всю совокупность необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации;

D) Все изменения в земельном фонде (трансформация угодий, отводы земель, передачи участков, освоение новых участков и пр.) необходимо учитывать и отражать в кадастровой документации;

E) Получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводится только на основании соответствующих документов и материалов.

14. Принцип достоверности сведений земельного кадастра означает, что:

A) Все изменения в земельном фонде (трансформация угодий, отводы земель, передачи участков, освоение новых участков и пр.) необходимо учитывать и отражать в кадастровой документации;

B) Он должен содержать всю совокупность необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации;

C) Он должен вестись на единой методической основе по единой системе;

D) Данные должны быть объективными, т.е. точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов;

E) Получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводится только на основании соответствующих документов и материалов.

15. Принцип полноты сведений земельного кадастра означает, что:

A) Все изменения в земельном фонде (трансформация угодий, отводы земель, передачи участков, освоение новых участков и пр.) необходимо учитывать и отражать в кадастровой документации;

B) Он должен содержать всю совокупность необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации;

C) Он должен вестись на единой методической основе по единой системе;

D) Данные должны быть объективными, т. е. точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов;

E) Получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводится только на основании соответствующих документов и материалов.

16. Принцип непрерывности земельного кадастра означает, что:

A) Все изменения в земельном фонде (трансформация угодий, отводы земель, передачи участков, освоение новых участков и пр.) необходимо учитывать и отражать в кадастровой документации;

B) Он должен содержать всю совокупность необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации;

C) Он должен вестись на единой методической основе по единой системе;

D) Данные должны быть объективными, т. е. точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов;

E) Получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводится только на основании соответствующих документов и материалов.

17. Принцип документальности земельного кадастра означает, что:

A) Все изменения в земельном фонде (трансформация угодий, отводы земель, передачи участков, освоение новых участков и пр.) необходимо учитывать и отражать в кадастровой документации;

B) Он должен содержать всю совокупность необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации;

C) Он должен вестись на единой методической основе по единой системе;

D) Данные должны быть объективными, т. е. точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов;

E) Получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводится только на основании соответствующих документов и материалов.

18. Принцип наглядности земельного кадастра означает, что:

A) Материалы и сведения земельного кадастра должны быть максимально наглядны и доступны для физических и юридических лиц при решении различных хозяйственных, правовых и других вопросов использования и охраны земель;

B) Применение современных методов измерений и обследований, а также компьютерной техники обеспечивает получение необходимых сведений и поддержание их на уровне современности при минимуме затрат;

C) Он должен вестись на единой методической основе по единой системе;

D) Данные должны быть объективными, т. е. точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов;

E) Получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводится только на основании соответствующих документов и материалов.

19. Принцип экономичности земельного кадастра означает, что:

A) Материалы и сведения земельного кадастра должны быть максимально наглядны и доступны для физических и

юридических лиц при решении различных хозяйственных, правовых и других вопросов использования и охраны земель;

B) Применение современных методов измерений и обследований, а также компьютерной техники обеспечивает получение необходимых сведений и поддержание их на уровне современности при минимуме затрат;

C) Он должен вестись на единой методической основе по единой системе;

D) Данные должны быть объективными, т. е. точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов;

E) Получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводится только на основании соответствующих документов и материалов.

20. Земельно-оценочный район – это:

A) Часть области (республики) со сходными геоморфологическими, агроклиматическими и почвенно-мелиоративными условиями;

B) Часть административного района со сходными типами производственной специализации;

C) Часть административного района со сходными типами производственной специализации;

D) Часть городской территории с социальной инфраструктурой;

E) Часть сельской территории с пашней и пастбищем.

21. Сельскохозяйственные угодья, это:

A) Пашня, многолетние насаждения, залежи, сенокосы и пастбища;

B) Пашня, лесные площади, дороги дворы в сельских населенных пунктах;

C) Пашня, залежи, заливные сенокосы и культурные пастбища;

D) Только пашня;

E) Только пастбища и сенокосы.

22. Какими основными причинами может быть вызвано сокращение спроса землю?

A) Неблагоприятным влиянием внешних факторов;

B) Все перечисленное верно.

C) Уменьшением числа покупателей на рынке;

D) Снижением дохода;

E) Ожиданием падения в будущем цен на землю или доходов.

23. Единицей учета и хранения кадастровых данных является:

A) Земельный участок;

B) Почвенные типы и подтипы;

C) Только пахотные земли;

D) Право землепользования;

E) Городские территории.

24. Право частной собственности на землю, это:

A) Право граждан и негосударственных юридических лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им земельным участком;

B) Право граждан пользоваться земельным участком;

C) Право граждан и негосударственных юридических лиц владеть земельным участком;

D Право собственности на землю;

E) Документ подтверждающий принадлежность земли определенному лицу.

25. Равнинные черноземные почвы формируется в природной зоне:

A) Степной;

B) Горной;

C) Пустынной.

D) Предгорной

E) Полупустынной

26. Зонирование земель, это:

A) Определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования;

B) Проведение границ почвенных зон на местности;

C) Определение и установление границ, категориям земель;

D) Картографирование территории местности;

E) Правильных ответов нет.

27. Учет земель подразумевает под собой:

A) Данные регистрации, учетная и отчетная документация, картографические материалы, данные бонитировки, оценки земель, ведения учета по земельным участкам, категориям земель, видам земельных угодий, субъектам права и т. п.

B) Зонирование земель, методика бонитировки почв, оценки земель, данные учета земель, материалы почвенных, геоботанических и др. обследований и изысканий, картографические материалы, материалы бонитировки почв и оценки земель по областям, районам, землепользованиям.

C) Законодательные и нормативные документы, порядок предоставления и оформления, прав на земельные участки, формы документов, отвод земель, установление границ, площадей, состава угодий, делимости, обременений и других ограничений в использовании, картографические работы и др.

D) Резервирование земель для государственных нужд.

E) Исходные данные для налогообложения.

28. Сервитут это:

A) Право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком;

B) Письмо о соглашении;

C) Территория охотничьего хозяйства;

D) Вводная часть отчета об оценке;

E) Письмо к руководству.

30. В задачи финансового блока земельного кадастра входит:

A) Оценка земли; ценовое зонирование, оформление сделок купли-продажи; ипотека, залог, аренда, их оформление; налогообложение, арендная плата;

B) Оценка земли; ценовое зонирование;

C) Ведение учета земельных участков и отчетности; качественная характеристика земель;

D) Оформление сделок купли-продажи; ипотека, залог, аренда, их оформление; налогообложение, арендная плата;

E) Оценка земли; ценовое зонирование ведение учета земельных участков и отчетности; качественная характеристика земель.

Ключи правильных ответов

1	А	11	А	21	А
2	А	12	А	22	А
3	А	13	А	23	А
4	А	14	А	24	А
5	А	15	А	25	А
6	А	16	А	26	А
7	А	17	А	27	А
8	А	18	А	28	А
9	А	19	А	29	А
10	А	20	А	30	А

7.2. Задачи для самоконтроля

Задача 1

Стоимость земельного участка, купленного за $ 15000, ежегодно увеличивается на 14 %. Сколько будет стоить участок через 4 года, после приобретения?

Задача 2

Стоимость здания – $ 800000; коэффициент капитализации для здания – 16 %; чистый операционный доход – $ 200 000; коэффициент капитализации для земли – 11 %. Определите стоимость земельного участка.

Задача 3

Чистый операционный доход 70000 у. е., коэффициент капитализации для улучшений – 20 %, коэффициент капитализации для земли – 17 %, доля земли в стоимости объекта составляет 0,25. Определите стоимость земли и стоимость улучшений.

Задача 4

При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена 1 сотки исходная	—	1100	1200	1370	1450	980
Корректировка 1 Расстояние от границы города. (1км+/-1,5%)	28	35	37	20	23	40
Корректировка 2 Инженерное обеспечение.	Электричество, вода, газ,	Электричество, вода	Газ	Вода	Электричество, вода, газ,	Электричество
Величина корректировки 50% (электричество 20 %, газ 10 %, вода 10 %, канализация 10 %)	канализ.				канализ.	
Корректировка 3 Степень освоенности участка. Величина корректировки 5 % (освоен +5%, не освоен - 5 %)	Освоен	Не освоен	Освоен	Освоен	Не освоен	Освоен
Корректировка 4 Транспортная доступность. Величина корректировки 15% (10 мин+/ -2%)	45 мин.	1ч. 15 мин.	1ч. 25 мин.	30 мин.	35 мин.	1ч. 30 мин.

Задача 5

Оценить земельный участок общей площадью 500 кв. м, расположенный в 8-ой зоне градостроительной ценности г. Санкт-Петербурга. Участок находится в частной собственности.

1. Определить наилучшее и наиболее эффективное использования участка, если имеются следующие данные:

	Сценарии использования		
	1 Жилое здание	2 Офисное	3 Промышленное
Площадь возводимых зданий, $м^2$	7 000	5 000	8 000
Стоимость строительства зданий, $/$м^2$	200	250	150
Чистый операционный доход, руб.	2 000 000	2 700 000	1 800 000
Коэффициент капитализации зданий	23 %	22 %	24 %
Коэффициент капитализации земли	20 %	20 %	20 %

2. Определить рыночную стоимость участка путем дисконтирования денежных потоков. Для этого рассматривать следующие составляющие ЧОД:

- земельный налог;
- эксплуатационные расходы – 24 000 руб. ежегодно;
- валовой доход по сценариям использования:

а) $12 000 ежегодно;

б) $18 000 ежегодно;

в) $15 000 ежегодно.

Анализ проводить на ближайшие 6 лет.

Задача 6

Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 90 000 у. е. в год. Затраты на создание улучшений составят 400 000 у. е. По мнению оценщика, коэффициент капитализации для улучшений и земли составляют 19 и 13 % соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

Задача 7

Объект недвижимости приносит постоянный по величине ЧОД в размере 115 000 у. е. Стоимость участка земли, входящего в состав объекта, составляет 200 000 у. е. Продолжительность экономической жизни здания составляет 30 лет. Используя 17 % ставку дисконтирования и 15 % коэффициент капитализации для земельного участка, определите общую стоимость объекта.

Задача 8

На участке в 50 га планируется возвести дачный поселок. 20 % территории общей площади участка будет отведено под дороги. Строительство дорог и прокладка коммуникаций начнется немедленно и потребует расходов в сумме $12 500 на 1 га общей площади, половина из которых придется на первый год, а половина на второй. В конце первого года, планируется продать 50 незастроенных участков по 0,20 га каждый по цене $ 400 за сотку. На оставшейся территории будут возводиться коттеджи, расходы по строительству которых составят $ 300 000 на 1 га. Ожидается, что 40 % расходов по строительству придется на первый год, а на второй и третий года – по 30 %. Расходы по продаже участков составят $ 6500 в год. Прогноз графика реализации застроенных участков:

- Год № 1– 0.
- Год № 2 – 50 уч. по $ 8000 + 20 уч. по $ 85 000
- Год № 3 – 80 уч. по $ 90 000.
- Год № 4 – 35 уч. по $ 100 000.
- Год № 5 – 15 уч. по $ 115 000.

Какова текущая стоимость земли, если ставка дисконтирования составляет 18 %? Какова стоимость земли в конце первого года, при ставке дисконтирования 17,5 %?

Задача 9

Требуется определить стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна $500 000, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в $120 000, коэффициенты капитализации для земли и для здания – 8 и 10 % соответственно.

Задача 10

Стоимость здания $ 500 000, коэффициенты капитализации для здания – 16 %, коэффициенты капитализации для земли – 11 %, чистый операционный доход – $200 000. Определить стоимость участка земли.

Задача 11

Определить наилучшее и наиболее эффективное использование и стоимость земельного участка, если имеются следующие данные:

Сценарии использования			
	Жилой, многоквартирный дом	Офисное здание	Коммерческое здание, розничная торговля
Площадь возводимых зданий, $м^2$	7300	8200	5800
Стоимость строительства зданий, $/$м^2$	500	400	400
ЧОД	1500 000	1 780 000	1 320 000
Rb	13 %	12 %	14 %
Rl	10 %	10 %	10 %

Какова общая расчетная стоимость объекта для выбранного вами варианта наилучшего использования?

Задача 12

Требуется оценить массив земли, который застройщик планирует разделить на 30 участков и затем продать каждый за $25 000. При этом будут иметь место следующие издержки:

планировка, очистка, инженерные сети, проект	180 000
управление	10000
накладные расходы и прибыль подрядчика	60 000
маркетинг	20 000
налоги и страховка	10 000
прибыль предпринимателя	40 000

Продажа участков будет осуществляться равномерно в течение 4 лет, норма отдачи на вложенный капитал – 10 %.

Задача 13

Клиент приобрел право собственности на неосвоенный земельный участок площадью 6 га и интересуется условиями его наиболее выгодной продажи. Оценщик, понимая сомнительность быстрой реализации целиком такого земельного массива и не имея сведений о ценах продаж подобных объектов, предложил вариант использования этой территории под размещение коттеджного поселка. Как показал анализ, наибольшим спросом на местном рынке под коттеджное строительство пользуются благоустроенные участки размером 12 соток. При нарезке таких участков около 20 % земли отойдет на устройство дорог, размещение водозабора, трансформаторной станции, пожарного водоема и других мест общего пользования. Таким образом, на оцениваемой территории реально может быть размещено и пущено в продажу 40 земельных участков. При наличии надежных подъездных

путей и инженерных коммуникаций (электроэнергии, водопровода, газа) каждый участок продается в среднем за 36 млн. руб. С учетом сложившейся динамики продаж реально рынок может поглотить около 10 участков в год, а весь период товарного обращения составит 4 года. Издержки и прибыль инвестора составят (в млн. тенге):

Благоустройство (проект, расчистка и планировка территории, прокладка дорог и инженерных коммуникаций (по цене подрядчиков)	480
Управление	60
Маркетинг	70
Налоги и страхование	40
Прибыль инвестора	130
Итого	780

Определите: 1. Ожидаемую валовую выручку инвестора.

2. Чистый доход от продажи участков.

3. Рыночную стоимость всего оцениваемого участка земли, если норма отдачи принимается в размере 12 % (без учета инфляции).

Задача 14

Определить стоимость земельного участка методом техники остатка, заполнив пустые ячейки в таблице:

1	Площадь здания, $м^2$	816,7
2	Площадь участка (застроенная), $м^2$	432,0
3	Площадь, сдаваемая в аренду, $м^2$	816,7
4	Арендная ставка за 1 $м^2$ площади, руб./год	1433
5	Коэффициент недоиспользования	8 %
6	Коэффициент неуплаты	2 %
7	Коэффициент капитализации для здания	17,65
8	Коэффициент капитализации для земли	12,0
9	Стоимость строительства, руб.	4 633 977

10	Потенциальный валовой доход (3 х 4)	
11	Потери от недоиспользования (10 х 5)	
12	Потери от неуплаты (10 х 6)	
13	Действительный валовой доход (10-11-12)	
	Операционные расходы	
14	- налог на землю определить по ставке (7615 руб./м^2 в год)	
15	- налог на имущество	9000
16	- расходы на управление – 6 % от ДВД	
17	- эксплуатация и ремонт – 5 % от ДВД	
18	- прочие расходы – 3 % от ДВД	
19	Итого операционные расходы	
20	Чистый операционный доход (13–19)	
21	ЧОД, относящийся к зданию (9 × 7)	
22	ЧОД, относящийся к земле (20–21)	
23	Расчетная стоимость земли	

Задача 15.

Оценить участок земли методом выделения, если:

1) в ближайшем окружении участка отсутствуют продажи свободных участков, а его аналог с постройками был продан за 240 000 долл.;

2) имеются следующие данные о продаже трех типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями, тыс.	Стоимость улучшений, тыс. долл.
1	220	158
2	220	140
3	190	150

Правильные ответы:

1. 25 334,4
2. 654 545,45
4. 1650
6. VI = 107 692;
L = 0,2121; R0 = 17,73%
8. PV = 1 645 748,57
10. 1 090 909,09
12. 340 760
14. 312 233

7. 3. Вопросы по самоконтролю

1. Земля как природный ресурс и источник богатства общества.
2. Функционирование земли как средства производства.
3. Национально-экономическое значение Земельного кадастра.
4. Стратегические цели государственной политики в сфере земли и иной недвижимости.
5. Модели массовой оценки земельных участков.
6. Эффективность государственной кадастровой оценки земель.
7. Земля как фактор производства.
8. Сущность земельного кадастра.
9. Цели и задачи земельного кадастра РК.
10. Земельный учет как государственное мероприятие.
11. Задачи основного (первичного) кадастра.
12. Задачи текущего (последующего) кадастра.
13. Виды кадастровых документов, работ, обследований, материалов, изысканий, действий необходимых для ведения отдельных частей земельного кадастра.
14. Принцип единства системы земельного кадастра.
15. Сущность принципа достоверности сведений земельного кадастра.
16. Полнота сведений земельного кадастра.
17. Принцип непрерывности земельного кадастра.
18. Документальность земельного кадастра.
19. Наглядность, ясность и доступность кадастровых данных.
20. Экономичность земельного кадастра.
21. Централизованное государственное руководство земельным кадастром.
22. Совместимость информации земельного кадастра с другими кадастрами.

23. Автоматизация и компьютеризация земельно-кадастровых работ.
24. Единство системы земельного кадастра, совместимость и сопоставимость земельно-кадастровой информации.
25. Основные этапы проведения кадастровой оценки земель.
26. Подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации при кадастровой оценке земель.
27. Дифференциация территории городов, поселков, сельских населенных пунктов на отдельные зоны в зависимости от функционального использования земли.
28. Ценовое зонирование территории города. Оценочная зона.
29. Оформление результатов кадастровой оценки земли.
30. Возможности использования результатов кадастровой оценки земель.
31. Основы рыночной оценки единичных земельных участков земель.
32. Факторы, влияющие на оценку земель.
33. Функционирование земельного рынка.
34. Эффект замещения в оценке земель.
35. Закон предложения на рынке земли.
36. Влияние демографических факторов на стоимость земли.
37. Экономические факторы и стоимость земли.
38. Влияние на спрос на земельные участки политических, административных, законодательных (юридических) факторов.
39. Методы стимулирование оборота земли.
40. Основания установления прав на землю. Правоустанавливающие документы.
41. Характеристика Земельного фонда Казахстана.
42. Земельная рента.
43. Особенность процесса образования городской земельной ренты.
44. Монопольная рента. Влияние ажиотажного спроса на особо ценные участки.
45. Типы населенных мест. Типы городов.
46. Типы расчлененной структуры современного города.
47. Особенности г. Алматы как современного города.

48. Классификация земель по категориям как основа для дифференцированного подхода к оценке земель.
49. Зоны природных условий на территории РК. Краткая характеристика.
50. Характеристика видов территориальных зон в границах населенных пунктов.
51. Процесс оценки земель.
52. Исходная информация для оценки земель.
53. Применение доходного подхода в оценке земли.
54. Особенности оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.
55. Оценка земель лесного фонда.
56. Принцип спроса и предложения в оценке земель.
57. Определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющими улучшениями.
58. Методы определения инвестиционной стоимости земельного участка.
59. Оценка городских земель по условиям типовых инвестиционных контрактов.
60. Организационно-экономические механизмы ипотеки земли.

ГЛОССАРИЙ

Изъятие – действие государственных органов, направленное на прекращение у частного собственника или землепользователя права собственности или права землепользования на земельный участок в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Кодексом и законами Республики Казахстан.

Специальный земельный фонд – резервные земли, образуемые за счет угодий сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, не используемых по назначению либо используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан, и земель, от которых отказались обладатели условных земельных долей и землепользователи.

Аффилиированное лицо – организация, являющаяся дочерней по отношению к негосударственному юридическому лицу или признающаяся зависимым акционерным обществом.

Первичные землепользователи – лица, право землепользования которыми получено непосредственно от государства в порядке, предусмотренном статьей 32 настоящего Кодекса, либо от других первичных землепользователей в порядке отчуждения этого права.

Граница оценочных зон – граница части территории населенных пунктов, где устанавливаются поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки, предоставляемые государством, в зависимости от уровня развития инфраструктуры.

Единый государственный реестр земель – итоговый документ учета земельных участков в составе государственного земельного кадастра, содержащий правовые, идентификационные, экономические и другие характеристики.

Право временного пользования земельным участком, находящимся в частной собственности, – право субъекта владеть и пользоваться земельным участком, возникающее на основе договора о временном пользовании земельным участком между собственником земельного участка и временным пользователем (арендатором или безвозмездным пользователем).

Земля – территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальная основа любого процесса труда.

Право распоряжения землей – юридически обеспеченное право государства определять юридическую судьбу земли на территории Республики Казахстан, а также право частного собственника совершать в отношении своего земельного участка сделки, не запрещенные законами Республики Казахстан.

Решения местных исполнительных органов – правовые акты местных исполнительных органов областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения, а также акимов городов районного значения, поселков, сел, сельских округов о предоставлении права на земельный участок.

Арендная плата за землю – плата за временное возмездное землепользование.

Право владения землей – юридически обеспеченная возможность осуществлять фактическое обладание землей.

Земельный кадастр – система сведений о земле, составная часть государственных кадастров.

Уполномоченный орган по земельным отношениям – структурное подразделение местных исполнительных органов области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения, осуществляющее функции в области земельных отношений (далее – уполномоченный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения).

Объект земельных отношений – вся земля в пределах территории Республики Казахстан, отдельные земельные участки независимо от того, что на них расположено, и от правовых оснований их закрепленности за отдельными субъектами, а также права на земельные участки и земельные доли.

Земельные правоотношения – правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, осуществлением права собственности и иных прав на землю.

Субъекты земельных правоотношений – физические и юридические лица, а также государство, являющиеся участниками земельных правоотношений и в силу этого имеющие права и несущие обязанности в данном правоотношении.

Право землепользования – право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе.

Земельные ресурсы – земля, которая используется или может быть использована в процессе хозяйственной и иной деятельности для удовлетворения материальных, культурных и других потребностей общества.

Центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами – государственный орган, осуществляющий регулирование в области земельных отношений (далее – центральный уполномоченный орган).

Классификатор целевого назначения земельных участков – группировка видов целевого использования земельных участков по типу и виду функционального назначения (использования) территории участка и расположенных на нем зданий и сооружений (помещений) в соответствии с зонированием территории.

Земельный участок – выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном настоящим Кодексом порядке за субъектами земельных отношений.

Плата за продажу права аренды земельного участка – единовременный платеж за предоставленный на праве временного возмездного землепользования (аренды) земельный участок, находящийся в государственной собственности.

Право частной собственности на земельный участок – право граждан и негосударственных юридических лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им земельным участком на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Кодексом.

Правоустанавливающий документ на земельный участок – документ, подтверждающий наступление юридических фактов (юридических составов), на основании которых возникают, изменяются или прекращаются права на земельный участок, в том числе договоры, решения судов, правовые акты исполнительных органов, свидетельство о праве на наследство, передаточный акт или разделительный баланс при реорганизации негосударственных юридических лиц, владеющих земельным участком на праве собственности или выкупивших право временного возмездного землепользования (аренды).

Идентификационный документ на земельный участок – документ, содержащий идентификационные характеристики земельного участка, необходимые для целей ведения земельного, правового и градостроительного кадастров.

Залог земельного участка или права землепользования – основанный на договоре залога либо на основании законов Республики Казахстан способ обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного земельного участка или права землепользования преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит этот земельный участок или право землепользования (залогодатель), за изъятиями, установленными Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Самовольное занятие земельного участка – занятие чужого земельного участка без разрешения собственника земельного участка или землепользователя, а также занятие земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование, без соответствующего решения Правительства Республики Казахстан или местного исполнительного органа.

Земельная доля – количественно определенная доля участия вместе с другими лицами в правах и обязанностях на земельный участок, выделение которой может быть произведено в случаях и на условиях, установленных настоящим Кодексом и иными законами Республики Казахстан.

Иммиграционный земельный фонд – земельные участки, зарезервированные для предоставления оралманам и входящие в состав специального земельного фонда.

Кадастровая (оценочная) стоимость – расчетная стоимость земельного участка, применяемая при продаже государством земельного участка или права аренды на него, определяемая на основе базовых ставок платы за земельные участки, периодически уточняемых согласно официальной статистической информации об общем уровне инфляции и поправочным коэффициентам к ним.

Вторичные землепользователи – лица, получившие право временного землепользования на основе договора о вторичном землепользовании от первичного землепользователя, сохраняющего за собой этот статус.

Кондоминиум – особая форма собственности (иного права) на недвижимость, при которой отдельные части недвижимости находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве) физических и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности, в том числе и земельный участок, принадлежат им на праве общей долевой собственности (ином общем праве) и не отделимы от прав на части недвижимости, находящейся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве).

Государственные землепользователи – государственные республиканские и коммунальные юридические лица.

Государственные натурные гранты – земельные участки, предоставляемые на праве временного безвозмездного землепользования юридическому лицу Республики Казахстан для реализации инвестиционного проекта с последующей безвозмездной передачей в собственность или в землепользование в порядке, установленном настоящим

Кодексом и законодательством Республики Казахстан об инвестициях.

Негосударственные землепользователи – граждане и (или) негосударственные юридические лица.

Объекты права собственности – земли, находящиеся в государственной и частной собственности.

Личное подсобное хозяйство – вид деятельности для удовлетворения собственных нужд на земельном участке, расположенном в сельской местности и пригородной зоне.

Сервитут – право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций, охотничьего хозяйства и рыбного хозяйств и иных нужд.

Почвенный слой – поверхностный слой суши земли, особое природное образование, обладающее только ему присущим строением, составом и свойствами.

Базовая ставка платы – нормативная цена земельного участка для определения его кадастровой (оценочной) стоимости при предоставлении государством права частной собственности на земельный участок или продаже права временного возмездного землепользования (аренды).

Постоянные землепользователи – лица, право землепользования которых носит бессрочный характер.

Временные землепользователи – лица, право землепользования которых ограничено определенным сроком.

Национальные землепользователи – граждане Республики Казахстан, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в т. ч. предприятия с иностранным участием.

Условная земельная доля – количественно определенная доля членов ликвидированных или реорганизованных колхозов, работников государственных сельскохозяйственных организаций, преобразованных в негосударственные, а также иных лиц, указанных в настоящем Кодексе, в соответствии с которой осуществляется предоставление прав на земельные участки, ранее входившие в состав землепользования указанных

организаций, или реализуются иные права, предусмотренные настоящим Кодексом.

Иностранные землепользователи – иностранцы, лица без гражданства, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств (иностранные юридические лица), иностранные государства, международные объединения и организации.

Категория земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Земельный кадастр (государственный) – систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков.

Земельный кодекс – свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.

Земельный налог – одна из форм платы за землю, которая устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца или пользователя земли.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Землеустройство – система государственных мероприятий, направленных на регулирование земельных отношений, учет и оценку земельных ресурсов, организацию использования и охраны земель, составление территориальных и внутрихозяйственных планов землеустройства.

Земли водного фонда – территории, занятые водными объектами, а также полосами отвода гидротехнических,

водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

Земли запаса – государственные земли, не предоставленные муниципальным образованиям, гражданам и юридическим лицам в собственность, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации.

Земли историко-культурного назначения – территории памятников истории и культуры, исторических промыслов и ремесел, исторических поселений, военных и гражданских захоронений.

Земли лесного фонда – территории, покрытые лесом, вырубки, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.

Земли обороны и безопасности – территории, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, образовательных учреждений, реализующих военные образовательные программы, предприятий и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне и безопасности.

Земли оздоровительного назначения – территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными лечебными ресурсами (минеральными источниками, лечебной грязью, особыми климатическими условиями).

Земли поселений (городов, поселков и сельских поселений) – территории в пределах черты поселений (городской черты).

Земли природно-заповедного фонда – территории с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, эстетическое значение (заповедники, природные парки, ботанические сады, памятники природы).

Земли природоохранного назначения – территории водоохранных зон рек и водоемов, запретных и нерестовых охранных полос, лесов, выполняющих защитные функции, противоэрозионных, пастбищ и полезащитных лесонасаждений.

Земли промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения – территории, отведенные в установленном порядке предприятиям и организациям промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики.

Земли рекреационного назначения – территории, используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности населения.

Земли сельскохозяйственного назначения – территории, используемые сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства.

Зонирование земель – разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

Дата оценки: дата, на которую действительно мнение об оценке. То же, что и Appraisal date.

Почвенный слой – поверхностный слой суши земли, особое природное образование, обладающее только ему присущим строением, составом и свойствами.

Затраты по удержанию – затраты, связанные с владением землей, не приносящей доход, или с землей, на которой осуществляются работы по освоению и строительству.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость замещающего объекта той же полезности.

Оценочная зона – часть земель административно-территориального образования, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению к кадастровой стоимости типичных земельных участков. Оценочные микрозоны, близкие по значению к кадастровой стоимости земли, объединяются в оценочные зоны. При этом одна оценочная зона может быть представлена несколькими локальными участками на территории города.

Пакет (пучок) прав: правовая теория, используемая для определения природы объекта собственности. Согласно ей

объект собственности представляет собой совокупность прав, которые могут быть проданы раздельно, таких, как права владения, использования, контроля, получения выгод, распоряжения собственностью.

Право землепользования – право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе.

Подход прямого сравнительного анализа продаж – метод оценки стоимости путем сравнения недавних продаж сравнимых объектов с оцениваемым объектом после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними. Этот метод эффективен для активного рынка, на котором можно найти сходные сделки и собрать по ним информацию. То же, что и Подход рыночных данных (Market data approach). Известен как Рыночный подход (Market approach), Подход

Условная земельная доля – количественно определенная доля членов ликвидированных или реорганизованных колхозов, работников государственных сельскохозяйственных организаций, преобразованных в не государственные, а также иных лиц, указанных в настоящем Кодексе, в соответствии с которой осуществляется предоставление прав на земельные участки, ранее входившие в состав землепользования указанных организаций, или реализуются иные права, предусмотренные настоящим Кодексом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Главным выводом настоящего исследования можно назвать положение о том, что понятие оценка земли основывается на таком срезе экономических отношений, как отношения производства, распределения, обмена и потребления. Всеми средствами воздействия на оценку земли являются все юридические и экономические средства, способствующие подъему экономики и ее прогрессивному развитию. Однако возможности права в определении наиболее благоприятных условий для оценки земли относительно ограничены. Практика показала: с помощью правовых норм невозможно обеспечить полную кадастровую и рыночную стоимость земли. Даже в тех странах, где рыночные отношения достаточно глубоко закреплены, достигнуть обеспечения полной и объективной оценки земли не удается.

Вместе с тем, не следует недооценивать возможности методологию регулировании земельных отношений. Она является эффективным средством воздействия на оценку земли и поэтому совершенствование методологических норм оценки земли представляется актуальной задачей современной экономической науки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основная литература

1. Оценка недвижимости: Учебник. /Под ред. *А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой*. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 496с.

2. Орынбеков М., Байдулдинова А. Н. Оценка земли. –Алматы, 2013.

3. Прорвич В. А. Основы экономической оценки городских земель. Серия «Оценочная деятельность». Учеб.-практ. пособие. – М.: Дело, 1998. – 336 с.

4. *Максимов В. А.* Кадастровая оценка недвижимости. – Усть-Каменогорск: ВКТУ, 2000. – 126 с.

5. *Максимов В. А., Ипалаков Т. Т.* Геоэкологическая оценка земель в системе городского кадастра. – Усть-Каменогорск: ВКТУ, 1999.

6. Земельный кодекс Республики Казахстан. – Астана, “Сарыарка”, 2003. – 248 с.

7. *Сейфуллин Ж. Т.* – Земельный кадастр Казахстана. – Алматы: КазНИИ экономики и организации АПК, 2000. – 225 с.

8. *Подольский Л. И., Михонина С. В., Есполов А. Т.* – Ценовое зонирование и оценка сельскохозяйственных угодий Энбекшиказахского района Алматинской области. – Алматы: Кітап, 2000. – 111 с.

Дополнительная литература

9. Земельный кодек РК от 20 июня 2003 г.

10. Кодекс Республики Казахстан "О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 15.01.2014 г.

11. Методика расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой стоимости сельхоз угодий г. Астана, 2003 г.

12. Методика кадастровой оценки земель, занятых многолетними насаждениями (одобрена научно-техническим Советом ГосНПЦзем (протокол № 1 от 22 июня 2000 г.) и

научно-техническим Советом Агентства РК по управлению земельными ресурсами (протокол № 12 от 26 декабря 2002 г.).

13. Постановления Правительства Республики Казахстан от 4 декабря 2012 г. № 1525 «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 г. № 958 "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан". Астана 2012 г.

14. *Есипов В. Е.* Ипотечно-инвестиционный анализ: Учеб. пособие. – С-Пб: СПбУЭФ,1998.

15. *Аратский Д. Б.* Экономические модели управления земельными ресурсами на региональном уровне: Учеб. пособие – Н. Новгород, ВВАГС, 1998. –195с.

16. *Антонов В. П.* Оценка земли: Учеб. пособие. – Владимир: Посад, 1997.

17. Гражданский кодекс Республики Казахстан. – Астана, 1994 г.

Приложение А

АГЕНТСТВО РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Государственный научно-производственный центр
земельных ресурсов я землеустройства

МЕТОДИКА
расчета базовых ставок платы (нормативной цены)
для определения кадастровой (оценочной) стоимости
сельскохозяйственных угодий

г. Астана, 2003 г.

Введение

Земля как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, экологической и других сферах обладает стоимостью, объективная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития многоукладной экономики.

Во многих странах мира стоимость земли выступает как основной механизм регулирования земельных отношений государства с собственниками земельных участков и землепользователями.

В условиях становления и развития рыночной экономики возникает необходимость совершенствования подходов и методов оценки земли для получения достоверной информации о кадастровой стоимости земельных участков.

В целях обеспечения единого подхода к оценке земельных участков на всей территории республики и сопоставимости ее результатов необходима разработка базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и утверждение их Правительством Республики Казахстан.

Действующие базовые ставки платы за землю сельскохозяйственного назначения и порядок определения оценочной стоимости земельных участков утверждены постановлением Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 года № 576 и от 1 октября 1996 г. № 1203.

Базовые ставки рассчитаны на основе «Временной методики по определению нормативной цены сельскохозяйственных угодий», утвержденной Госкомземом Республики Казахстан 21 декабря 1995 года.

Анализ практического применения базовых ставок платы выявил необходимость изменения методического подхода к определению нормативов для оценки сельскохозяйственных угодий, по следующим причинам: в расчетах был принят единый нормативный уровень рентабельности ведения сельскохозяйственного производства в размере 30 % для всех типов почв, в т. ч. низко продуктивных;

использованы мировые цены на сельскохозяйственную продукцию, действовавшие в первые годы земельной реформы, которые значительно превышают современные реализационные цены внутреннего рынка; принят не рентный доход, а нормативная прибыль, рассчитанная от фиксированного показателя рентабельности, независимо от издержек производства.

Настоящая Методика разработана с учетом накопленных теоретических и практических подходов по земельно-оценочным работам применительно к сложившейся экономической ситуации в аграрном секторе отдельных стран с рыночной экономикой и платным землепользованием.

1. Термины и определения

В настоящей Методике используются следующие термины и определения:

базовая ставка платы (нормативная цена) - норматив платы за землю для определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка при предоставлении государством права частной собственности на земельный участок или продаже права временного возмездного землепользования;

качество сельскохозяйственных угодий – интегральные значения характеристик земельных участков по плодородию почв и технологическим свойствам;

земельный участок – выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном Земельным Кодексом Республики Казахстан порядке за субъектами земельных отношений;

расчетный рентный доход – доход, рассчитанный на основе нормативной стоимости валового продукта и цены его производства;

цена производства – превращенная форма стоимости, лежащая в основе рыночных цен на товары в условиях товарного производства, где цена товара определяется его стоимостью, равная сумме издержек производства и нормы прибыли на вложенный капитал, не включающая издержки обращения и прибыль продавца;

земельно-оценочный район – часть территории области со сходными геоморфологическими, агроклиматическими, почвенно-мелиоративными и экономическими условиями сельскохозяйственного производства.

2. Основные положения

1. Настоящая методика разработана для расчета базовых ставок платы (нормативной цены) одного гектара сельскохозяйственных угодий, используемых для определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков с применением к ним поправочных коэффициентов, характеризующих особенности конкретного земельного участка, в зависимости от плодородия почв, их качественного состояния, технологических свойств и местоположения.

2. Базовые ставки платы (нормативная цена) устанавливаются по видам сельскохозяйственных угодий, по типам и подтипам почв дифференцировано для каждой административной области республики.

3. При расчете базовых ставок платы (нормативной цены) орошаемой и неорошаемой пашни в качестве критерия их продуктивности принимается урожайность сельскохозяйственных культур.

4. Расчет базовых ставок платы (нормативной цены) кормовых угодий (сенокосы и пастбища) производится через животноводческую продукцию.

5. Залежь оценивается по базовым ставкам платы (нормативной цене) за угодье, в которое она может быть переведена в зависимости от качественного состояния почв.

6. Расчет базовых ставок платы (нормативной цены) для определения оценочной стоимости земельных участков, занятых многолетними насаждениями, ввиду их особенностей (продолжительный срок произрастания на одном месте, видовой и сортовой состав, различные стадии роста и развития) производится по специальной методике.

3. Методические основы расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий

3.1. В настоящее время в мировой теории и практике оценки стоимости земельных участков существуют следующие основные методы: метод по сопоставимым продажам, метод соотнесения (переноса), затратный метод, доходный метод, или метод капитализации дохода. Метод по сопоставимым продажам – является методом прямого сравнительного анализа продаж (по сопоставимым продажам) исходя из данных о недавних сделках (за 3–6 месяцев). Он основан на принципе замещения: рациональный покупатель не заплатит за данный земельный участок больше, чем ему обойдется аналогичный другой участок с подобными полезными свойствами.

Среднее значение определяется путем расчета средней цены продажи за единицу сравнения. Применяется этот прием в случаях, когда участки отличаются друг от друга по размерам, но относительно схожи по параметрам.

Другой прием основан на определении путем анализа сравниваемых продаж стоимости базового, стандартного участка, который является затем ориентиром расчета стоимости других участков земли.

Метод соотнесения (переноса) – состоит в определении соотношения между общей стоимостью застроенного участка и стоимостью земли. Установлено, что существует устойчивая связь между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней сооружений. Оценивается сначала общая стоимость застроенного участка, а затем из нее вычитается стоимость зданий и сооружений и определяется стоимость земельного участка.

Затратный метод – предполагает выявление необходимого уровня затрат на освоение земель, обеспечивающих полную замену оцениваемого участка.

При оценке земли, изымаемой из сельскохозяйственного оборота, предполагается прежде всего учитывать величину сопряженных капитальных вложений, дополнительных затрат на проведение рекультивации и окультуривания почв на

площади отвода, величину и стоимость недополученной продукции за период изъятия земель из сельскохозяйственного оборота. Расчет величины сопряженных капитальных вложений, связанных с изъятием земли из сельскохозяйственного оборота, с использованием ее для объектов строительства или добычи полезных ископаемых, строительного материала и т. д., выполняется с учетом фактора времени, структуры сельскохозяйственных угодий и региональных особенностей. Данный метод целесообразно использовать при обосновании экономических регуляторов механизма защиты земель сельскохозяйственного назначения.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) – предусматривает преобразование расчетного дохода в стоимость земли через коэффициент капитализации.

Экономический смысл этого метода заключается в том, что покупатель земли, получая ренту, не проигрывает и находится в равных условиях с владельцем денег, вложившим их в банк и получающим на них проценты.

3.2. В сложившейся экономической ситуации страны на стадии формирования первичного рынка земли наиболее приемлемым методом расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий является метод капитализации расчетного дохода (земельной ренты), который принят за основу настоящей Методики.

4. Порядок расчета базовых ставок платы (норматив ной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости пашни

При определении базовых ставок платы (нормативной цены) одного гектара пашни основными исходными показателями являются:

- урожайность сельскохозяйственных культур по типам и подтипам почв;
- цена реализации сельскохозяйственной продукции;
- стоимость валовой продукции с 1 га (оценочная продуктивность);
- цена производства на 1 га;

- расчетный рентный доход с 1 га;
- коэффициент капитализации.

Схема-модель расчёта базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости пашни приведена в приложении 1.

4.1. Расчет оценочной продуктивности

4.1.1. Урожайность основных сельскохозяйственных культур – зерновых, риса, хлопка и других культур по типам и подтипам почв в разрезе областей рассчитывается по фактическим показателям за последние годы с использованием данных III тура экономической оценки земель, отраслевых институтов, сельскохозяйственных опытных станций.

При этом в зоне товарного производства зерна продукция всех севооборотных культур переводится в зерно с применением коэффициентов перевода сельскохозяйственной продукции в условные зерновые единицы. В зоне производства хлопчатника и риса перевод продукции севооборотных культур и расчет урожайности производится по ведущим культурам.

Определение фактической урожайности за последние годы по типам и подтипам почв производилось по типическим выборкам районов, в которых тот или иной тип почв составляет более 70 %.

При расчете базовых ставок платы (нормативной цены) пашни необходима корректировка фактической урожайности на средний (зональный) уровень агротехники и в связи с выводом низкопродуктивной пашни из оборота.

4.1.2. Стоимость валовой продукции (оценочная продуктивность) с 1 га пашни определяется путем умножения урожайности по данному типу почв на цену реализации.

4.1.3. Цена реализации сельскохозяйственной продукции определяется исходя из сложившихся цен на основные виды сельскохозяйственной продукции в Республике Казахстан, постановлений Правительства Республики Казахстан о закупочных ценах на зерно и другие виды сельскохозяйственной продукции.

4.2. Определение цены производства

4.2.1. Цена производства в расчете на 1га пашни состоит из издержек (затрат) по возделыванию сельскохозяйственных культур и нормы прибыли на вложенный капитал.

4.2.2. Затраты по возделыванию сельскохозяйственных культур определяются на основе фактических показателей за последние годы, нормативов прямых производственных затрат на гектар посева, одно животное, единицу продукции, разработанных КазНИИиОАПК (2001 г.), данных сельскохозяйственных опытных станций, технологических карт с учетом требований охраны земель и сохранения плодородия почв.

4.2.3. Норма прибыли на вложенный капитал – средняя величина отношения дохода к активам, капиталу по аграрному сектору, которая в расчетах принимается в размере 8 % от затрат по возделыванию сельскохозяйственных культур.

4.2.4. Цена производства на 1 га пашни определяется добавлением к затратам нормы прибыли на вложенный капитал.

4. 3. Определение расчетного рентного дохода (ренты земельной)

4.3.1. Расчетный рентный доход (рента земельная) представляет собой сумму дифференциального и абсолютного дохода.

4.3.2. Дифференциальная рента с 1 га пашни по типам и подтипам почв определяется вычитанием из стоимости валовой продукции (оценочной продуктивности) цены ее производства.

4.3.3. Абсолютная рента устанавливается для всех областей единым – в размере 1 % от стоимости валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий, который в среднем по Республике Казахстан составляет 50 тг/га.

Стоимость валовой продукции сельского хозяйства в текущих ценах за последние годы принята по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

4.4. Расчет базовых ставок платы (нормативной цены) пашни

Базовая ставка платы (нормативная цена) одного гектара пашни по основным типам и подтипам почв определяется путем деления расчетного дохода (ренты земельной) на коэффициент капитализации

$$Цзн = R_З/K, \quad (1)$$

где $Rз$ – расчетный рентный доход (рента земельная);

K – коэффициент капитализации (ставка капитализации) расчетного рентного дохода (0.08).

5. Порядок расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости кормовых угодий (сенокосов и пастбищ)

5.1. Исчисление базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сенокосов и пастбищ требует проведения дополнительных расчетов, связанных с установлением оценочной продуктивности 12 этих угодий через выход продукции животноводства в расчете на один гектар.

5.2. Используя нормативы затрат и структуру кормов на производство единицы соответствующей продукции в зависимости от специализации животноводства и продуктивности скота, определяется количество продукции, которое можно произвести за счет кормов, получаемых с 1 га сенокосов и пастбищ. Умножением полученного количества животноводческой продукции на цену ее реализации определяется стоимость валовой продукции (оценочная продуктивность) в расчете на один гектар сенокосов и пастбищ.

5.3. Дальнейшие расчеты базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной стоимости) сенокосов и пастбищ аналогичны расчетам базовых ставок платы (нормативной цены) для пашни (приложение 2).

6. Мониторинг изменения базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий

6.1. Мониторинг изменения базовых ставок платы (нормативной цены) включает следующие виды работ:

отслеживание изменений цен на реализацию сельскохозяйственной– продукции;

отслеживание изменений фактических затрат по использованию– сельскохозяйственных угодий;

отслеживание показателей общего уровня инфляции по данным– государственной статистики.

6.2. По мере необходимости на основании мониторинга изменения основных исходных показателей и уровня инфляции подготавливаются и вносятся в Правительство Республики Казахстан предложения об уточнении базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Приложение А1

Расчет базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости пашни

Наименование областей	Урожайность зерна, ц/га с учетом структуры посевных площадей	Затраты на 1 га, тыс. тенге	Норма прибыли на вложенный капитал 8% к затратам 1 га	Цена производства, тыс. тенге	Стоимость валовой продукции (оценочная продуктивность), тыс. тенге	Расчетный доход, тыс. тенге	Базовая ставка (нормативная цена)	
							тыс. тенге	долл. США
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Пашня неорошаемая								
Черноземы выщелоченные и обыкновенные								
Акмолинская	13.1	10.5	0.8	11.3	15.2	3.9	49.4	319
Костанайская	13.2	10.5	0.8	11.3	15.4	4.1	51.9	335
С-Казахстанская	13.5	10.5	0.8	11.3	15.7	4.4	55.6	359
Темно-каштановые								
Акмолинская	9.2	8.1	0.7	8.8	10.7	1.9	24.4	157
Актюбинская	9.1	8.1	0.7	8.8	10.6	1.8	23.1	149
В - Казахстанская	9.2	8.1	0.7	8.8	10.8	2.0	25.6	165
З-Казахстанская	9.2	8.1	0.7	8.8	10.7	1.9	24.4	157
Карагандинская	9.0	8.1	0.7	8.8	10.5	1.7	21.9	141
Костанайская	9.3	8.1	0.7	8.8	10.8	2.1	26.9	174

Павлодарская	9.0	8.1	0.7	8.8	10.5	1.7	21.9	141
С-Казахстанская	9.5	8.1	0.7	8.8	11.1	2.3	29.4	145
Каштановые								
Акмолинская	8.1	7.4	0.6	8.0	9.4	1.4	18.1	117
Актюбинская	8.0	7.4	0.6	8.0	9.3	1.3	16.9	109
В-Казахстанская	8.1	7.4	0.6	8.0	9.4	1.4	18.1	117
З-казахстанская	8.1	7.4	0.6	8.0	9.4	1.4	18.1	117
Карагандинская	8.1	7.4	0.6	8.0	9.4	1.4	18.1	117
Костанайская	8.2	7.4	0.6	8.0	9.5	1.5	19.4	125
Павлодарская	8.0	7.4	0.6	8.0	9.3	1.3	16.9	109
Светло-каштановые								
Актюбинска	7.2	6.9	0.5	7.4	8.4	0.9	11.9	77
В-Казахстанская	7.3	6.9	0.5	7.4	8.5	1.1	14.4	93
З-Казахстанская	7.1	6.9	0.5	7.4	8.2	0.8	10.6	68
Карагандинская	7.2	6.9	0.5	7.4	8.4	0.9	11.9	77
Павлодарская	7.1	6.9	0.5	7.4	8.2	0.8	10.6	68
Серозмы светлые и обыкновенные								
Алматинская	7.2	6.9	0.5	7.4	8.4	1.0	14.4	93
Жамбыпская	7.4	6.9	0.5	7.4	8.6	1.2	15.6	101
Ю-Казахстанская	7.5	6.9	0.5	7.4	8.7	1.3	16.9	109
Предгорные и								

горные светло-каштановые								
Алматинская	8.6	7.4	0.6	8.0	10.0	2.0	25.6	165
В-Казахстанская	8.7	7.4	0.6	8.0	10.1	2.1	26.8	173
Жамбылская	8.5	7.4	0.6	8.0	9.9	1.9	24.4	157
Ю-Казахстанская	8.5	7.4	0.6	8.0	9.9	1.9	24.4	157
Горные черноземы и каштановые								
Алматинская	11.4	10.1	0.8	10.9	13.3	2.4	30.6	197
В -Казахстанская	12.7	10.1	0.8	10.9	14.8	3.9	49.4	319
Жамбылская	11.2	10.1	0.8	10.9	13.0	2.1	26.9	174
Ю-Казахстанская	11.2	10.1	0.8	10.9	13.0	2.1	26.9	174
Пашня орошаемая Черноземы выщелоченные и обыкновенные								
Акмолинская	21.9	18.2	1.5	19.7	25.4	5.7	71.9	464
Костанайская	22.0	18.2	1.5	19.7	25.6	5.8	73.1	472
С-Казахстанская	21.7	18.2	1.5	19.7	25.1	5.4	68.1	439
Черноземы южные								
Акмолинская	21.0	18	1.4	19.4	24.4	5.0	63.1	407
Актюбинская	21.2	18	1.4	19.4	24.6	5.2	65.6	423
З-Казахстанская	21.2	18	1.4	19.4	24.6	5.2	65.6	423
Карагандинская	21.0	18	1.4	19.4	24.4	5.0	63.1	407

Костанайская	21.0	18	1.4	19.4	24.4	5.0	63.1	407
Павлодарская	20.6	18	1.4	19.4	23.9	4.5	56.9	367
С-Казахстанская	21.0	18	1.4	19.4	24.4	5.0	63.1	407
Темно-каштановые								
Акмолинская	20.1	17.7	1.4	19.1	23.3	4.2	53.1	343
Актюбинская	20.3	17.7	1.4	19.1	23.6	4.5	56.9	367
В-Казахстанская	20.2	17.7	1.4	19.1	23.5	4.4	55.6	359
З-Казахстанская	20.3	17.7	1.4	19.1	23.6	4.5	56.9	367
Карагандинская	20.1	17.7	1.4	19.1	23.4	4.3	54.4	351
Костанайская	20.0	17.7	1.4	19.1	23.2	4.1	51.9	335
Павлодарская	19.6	17.7	1.4	19.1	22.8	3.7	46.9	303
Каштановые								
Акмолинская	19.5	17.6	1.4	19.0	22.7	3.7	46.9	303
Актюбинская	19.7	17.6	1.4	19.0	22.9	3.9	49.3	318
В -Казахстанская	19.4	17.6	1.4	19.0	22.6	3.6	45.6	294
З-Казахстанская	19.7	17.6	1.4	19.0	22.9	3.9	49.3	318
Карагандинская	19.3	17.6	1.4	19.0	22.4	3.5	44.4	286
Костанайская	19.5	17.6	1.4	19.0	22.7	3.7	46.9	303
Павлодарская	19.2	17.6	1.4	19.0	22.3	3.4	43.1	278

Светло-каштановые									
Актобинская	19.1	17.2	1.4	18.6	22.2	3.6	45.6	294	
Атырауская	18.9	17.2	1.4	18.6	21.9	3.3	41.9	270	
В-Казахстанская	19.1	17.2	1.4	18.6	22.1	3.5	44.4	286	
З-Казахстанская	19.1	17.2	1.4	18.6	22.2	3.6	45.6	294	
Карагандинская	19.0	17.2	1.4	18.6	22.0	3.4	43.1	278	
Павлодарская	18.9	17.2	1.4	18.6	21.9	3.3	41.9	270	
Бурые									
Актобинская	18.7	17.2	1.4	18.6	21.7	3.1	39.4	254	
Карагандинская	18.6	17.2	1.4	18.6	21.6	3.0	38.1	246	
Мангистауская	18.7	17.2	1.4	18.6	21.7	3.1	39.4	254	
Кызылординская	18.7	17.2	1.4	18.6	21.7	3.1	39.4	254	
Серо-бурые									
Алматинская	18.8	17.2	1.4	18.6	21.8	3.2	40.2	259	
Атырауская	18.2	17.2	1.4	18.6	21.1	2.5	31.7	204	
Жамбылская	18.8	17.2	1.4	18.6	21.8	3.2	40.2	259	
Карагандинская	18.2	17.2	1.4	18.6	21.1	2.5	31.7	204	
Кызылординская	19.5	17.2	1.4	18.6	22.6	4.0	50.1	323	
Мангистауская	18.3	17.2	1.4	18.6	21.2	2.6	32.7	211	
Ю-Казахстанская	19.6	17.2	1.4	18.6	22.7	4.1	51.6	333	

Серо-бурые (зоны рисосеяния)								
Алматинская								
рис-шала	34.5	42.8	3.42	46.22	53.34	7.12	89.6	578
Кызылординская	35.0	42.9	3.42	46.22	54.11	7.89	99.2	640
I зона (рис-шала)	32.0	37.5	3.0	40.5	46.38	5.88	74.1	478
II зона (рис-шала)	34.0	42.4	3.40	45.8	52.56	6.76	85.1	549
III зона (рис-шала)	36.0	44.2	3.54	47.74	55.66	7.92	99.6	643
Ю-Казахстанская								
рис-шала	35.0	42.8	3.42	46.22	54.11	7.89	99.2	640
Сероземы светлые и обыкновенные								
Алматинская	22.6	18.2	1.5	19.7	26.5	6.54	82.4	532
Жамбылская	22.1	18.2	1.5	19.7	25.7	5.91	74.5	481
Ю-Казахстанская	23.0	18.2	1.5	19.7	26.7	6.97	87.8	566
Сероземы (зона хлопководства)								
Ю-Казахстанская								
хлопок-сырец	20.0	66.7	5.3	72.0	9,5	16.3	204.4	1319
Предгорные и горные светло-каштановые								
Алматинская	25.6	18,2	1,5	19.7	29.7	10.05	126.9	819
Жамбылская	24.8	18,2	1,5	19.7	28.8	9.08	114.1	736
Ю-Казахстанская	26.0	18,2	1,5	19.7	30.1	10.4	130.5	842

Примечание: В расчетах приняты:

1. Коэффициент капитализации расчетного рентного дохода – 0,08
2. Цена реализации 1 т (в тыс. тенге): риса-шалы – 15,46, хлопка-сырца – 44,0, зерна – 11,6.
3. Курс доллара США – 155 тг. 4. Абсолютная рента равна – 50 тг.

Приложение А2

Расчет базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости кормовых угодий

Примечание: В данных расчетах приняты:

1. Урожайность природных кормовых угодий – на основе материалов геоботанического обследования.
2. Коэффициент капитализации расчетного рентного дохода – 0,08.
3. Цена реализации 1 т (в тыс. тенге): мяса говядины (живой вес) – 138,0, мяса баранины (живой вес) – 143,75, молока – 34,5, шерсти – 161,0, 1 – шкурки каракуля – 1,76.
4. Курс доллара США – 155 тг.
5. Абсолютная рента – 50 тг.

Приложение Б

Методика
кадастровой оценки земель, занятых многолетними насаждениями (одобрена научно-техническим Советом ГосНПЦзем (протокол № 1 от 22 июня 2000 года) и научно-техническим Советом Агентства РК по управлению земельными ресурсами
(протокол № 12 от 26 декабря 2002 года)

Содержание

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ РЕСПУБЛИКИ ПО ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ
3. БОНИТИРОВКА ПОЧВ И МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПО ПОЧВЕННЫМ СВОЙСТВАМ И УСЛОВИЯМ МЕСТНОСТИ
4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЗАНЯТОГО МНОГОЛЕТНИМИ НАСАЖДЕНИЯМИ
5. ПРИМЕР РАСЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ КОНКРЕТНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МОЛОДЫМИ НЕПЛОДОНОСЯЩИМИ НАСАЖДЕНИЯМИ
7. ПРИЛОЖЕНИЯ
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Общие положения

1.1. Методы разработки оценочных шкал и порядок оценки земель под многолетними насаждениями определяются их биологическими особенностями и специфическими требованиями различных видов насаждений к условиям произрастания.

1.2. Одна из главных особенностей многолетних насаждений продолжительный, и в то же время ограниченный во времени срок произрастания на одном месте, включающий основные стадии развития насаждений: до плодоношения, плодоношения и старения.

1.3. Основным критерием пригодности земельных участков для конкретных многолетних насаждений являются требования самих культур к условиям произрастания. Поэтому земельные участки необходимо оценивать не по отдельным признакам, а по комплексу условий и по отношению к конкретным видам насаждений.

1.4. Почва под многолетними насаждениями должна обеспечивать высокую урожайность насаждений в течение длительного времени – до нескольких десятков лет, поэтому основным ценообразующим фактором является свойства почвы, определяющие ее плодородие.

1.5. Урожайность, следовательно, и цена земли под многолетними насаждениями, во многом зависит от геоморфологических и климатических условий местности (сумма положительных температур, рельеф местности, средний из абсолютных минимумов температур зимой и т. д.), которые обязательно должны учитываться в комплексе с почвенными условиями.

1.6. На закладку насаждений и уход за ними затрачиваются значительные средства, которые при нормальных условиях роста и развития растений не только быстро окупаются, но и способствуют достижению высокой экономической эффективности использования земель на протяжении всего периода эксплуатации насаждений.

1.7. Закладка многолетних насаждений должна проводится только по специальным проектам, которые создаются на основе комплексных работ по выбору и качественной оценке (бонитировке) земельных участков, преследующих главную цель – обеспечение оптимальных почвенных условий для

произрастания и плодоношения насаждений на весь период их экономически полезного возраста.

1.8. Настоящая Методика составлена с учетом этих особенностей и предназначена для определения оценочной стоимости конкретных земельных участков занятых многолетними насаждениями (плодовые сады, виноградники и ягодники) по всей территории Казахстана.

1.9. Предлагаемую Методику можно назвать генетико-производственной, поскольку она строится на основе сравнения и оценки генетических свойств почв, геоморфологических и климатических условий местности, влияющих на продуктивность многолетних насаждений.

1.10. Объектом оценки являются конкретный земельный участок, однородный по почвенному покрову или почвенный контур, включающий комплексы и сочетания почвенных разностей, занятый многолетними насаждениями различного видового, породного и возрастного состава.

1.11. Критериями оценки являются выраженные в количественных и качественных показателях свойства и признаки конкретной почвы, а также геоморфологические и климатические условия местности, эталонные и расчетные показатели урожайности многолетних насаждений, валовой продукт в стоимостном выражении, затраты и земельная рента.

1.12. Объективная кадастровая оценка земельных участков занятых многолетними насаждениями возможна лишь при тщательном изучении и комплексной оценке таких природных факторов, как почвенный покров и плодородие почв, геоморфологические и климатические условия местности, а также оценка состояния самих насаждений (продуктивность, видовой и возрастной состав, изреженность и т. д.) на которых базируется реальная стоимостная оценка конкретного земельного участка.

2. Зонирование территорий республики по природно-климатическим условиям

2.1. Проблема наиболее эффективного и рационального использования природных ресурсов республики не может рассматриваться без учета и оценки местных климатических особенностей, если принять во внимание исключительную сложность и большое разнообразие климатических условий Казахстана.

2.2. Термические ресурсы в виде суммы активных температур воздуха выше 10°, в период вегетации насаждений в различных частях республики изменяются в широких пределах – от 2050 до 4500°.

Несмотря на общую закономерность убывания сумм тепла с юга на север, на территории Казахстана наблюдается большая пестрота в их распределении, что связано с сильной расчлененностью территории.

2.3. Зональные почвенно-климатические различия, а также территориальная разобщенность районов промышленного и потребительского садоводства и виноградарства обусловливает необходимость выделения на территории Республики Казахстан укрупненных земельно-оценочных (зон) регионов.

2.4. В один укрупненный земельно-оценочный регион объединяются природно-сельскохозяйственные районы со сходными агроклиматическими и геоморфологическими условиями.

Выделены 3 земельно-оценочных региона:

1. Южный земельно-оценочный регион зона промышленного (товарного) садоводства и виноградарства на юге и юго-востоке республики. Включает Алматинскую, Жамбылскую, Южно-Казахстанскую и Кызылординскую области.

2. Западный земельно-оценочный регион – зона промышленного и потребительского садоводства на западе республики. Сюда входят: Западно-Казахстанская, Актюбинская, Атырауская и Мангистауская области. Это регион товарного плодоводства средней продуктивности. Природные

условия этого региона благоприятны лишь для выращивания яблони поволжских и среднерусских сортов и кустарниковых ягодников.

3. Северный земельно-оценочный регион зона потребительского садоводства на севере и северо-востоке республики. Этот регион охватывает: Северо-Казахстанскую, Костанайскую, Акмолинскую, Карагандинскую, Павлодарскую, Восточно-Казахстанскую области. Этот регион отличается суровым, резкоконтинентальным климатом. Здесь выращиваются в основном кустарниковые ягодники, мелкоплодные и полукультурные сорта плодовых культур.

2.5. В пределах оценочных регионов и административных областей выделены почвенно-климатические зоны плодоводства и виноградарства, в которых определены наиболее благоприятные почвы, содержание гумуса в почве, термические ресурсы, средние многолетние максимальные показатели урожайности многолетних насаждений, абсолютные значения которых приняты за эталон сравнения. Если, в отдельной зоне не окажется почвы-эталона, одноименной оцениваемой почве, то за эталон сравнения принимается близкая по генезису и сходная по свойствам почва-эталон этой же зоны, в увязке с другими эталонными показателями (гумус, сумма активных температур, урожайность). (Приложение Б1).

3. Бонитировка почв и методика определения оценочных коэффициентов по почвенным свойствам и условиям местности

3.1. Почвенный покров является основным фактором, определяющим сельскохозяйственную ориентацию территории, и тем фокусом, в котором концентрируются и отражаются климатические, геоморфологические и другие факторы.

3.2. В качестве критериев оценки плодородия почв приняты природные свойства и свойства, приобретенные в результате окультуривания. При этом за основу оценки взяты те свойства и признаки, которые определяют условия роста и развития многолетних насаждений. Все подлежащие оценке показатели

почвенных свойств и признаков определяются в слое почвы 0–60 см.

3.3. В настоящей Методике принята «замкнутая» бонитировочная шкала, в которой наивысшей оценкой в 100 баллов (эталон), оцениваются лучшие почвы региона (области), не имеющие отрицательных признаков, обеспечивающие наивысшую продуктивность многолетних насаждений.

3.4. Для каждой культуры существуют свои оптимальные значения свойств почв, которые не являются строго фиксированными величинами, а находятся в определенных интервалах, поскольку диапазон приспосабливаемости культур к условиям почвенной среды довольно широкий.

В базовых оценочных шкалах (приложения 2 – 4), каждому такому интервалу значений почвенных свойств соответствует оценочный балл – показатель, выраженный в относительных величинах оценочных коэффициентах (в долях от единицы), показывающих, на сколько оцениваемый признак меньше или больше показателя принятого за эталон сравнения (100 баллов).

3.5. Оценочные коэффициенты эталонных (стандарт) показателей оцениваемых в 100 баллов, принимаются равной единице.

Если фактический показатель больше эталонного, оценочный коэффициент для этого признака принимается также равным единице.

3.6. На основе подбора надежных диагностических признаков и свойств почв в качестве критериев оценки, приняты следующие оценочные свойства:

- для плодовых садов: содержание гумуса, механический состав, скелетность почвы, засоленность, солонцеватость, содержание подвижных форм фосфора и калия, глубина залегания гравийно-галечниковых отложений, уровень грунтовых вод и их минерализация, а также геоморфологические и климатические условия местности (крутизна склона, сумма активных температур за вегетацию, средний из абсолютных минимумов температуры);

- для культуры винограда: содержание гумуса, механический состав и скелетность почв, каменистость,

засоленность, солонцеватость, содержание подвижных форм фосфора и калия, глубина залегания гравийно-галечниковых отложений и грунтовых вод, а также геоморфологические и климатические условия местности (сумма активных температур за вегетацию, крутизна склона, вероятность повреждения заморозками).

- для ягодников: содержание гумуса, механический состав почвы, скелетность, засоленность, солонцеватость, подвижные формы фосфора и калия, уровень грунтовых вод, глубина залегания гравийно-галечниковых отложений, а также геоморфологические и климатические условия местности (крутизна склона, средний из абсолютных минимумов температуры, сумма активных температур).

3.7. Оценочный коэффициент на содержание гумуса в оцениваемой почве определяется по соотношению показателей гумуса в оцениваемой и эталонной почве.

$$K_Г = \frac{Г_О, \%}{Г_Э, \%} \qquad (1)$$

Если содержание гумуса оцениваемой почвы равен или выше эталонного показателя (приложение Б1), то бонитет оцениваемой почвы по гумусу считают равным 100 баллам, и оценочный коэффициент принимают равной единице (1,0), если показатель ниже эталонного, то оценочный коэффициент исчисляют по формуле:

где Кг – оценочный коэффициент оцениваемой почвы по содержанию гумуса.

Г о, % – среднее процентное содержание гумуса в оцениваемой почве.

Г э, % – процент гумуса в эталонной почве области, (приложение 1).

3.8. Питательный режим почвы оценивается содержанием в почве доступных для растений форм питательных веществ

(подвижный фосфор и обменный калий) образующиеся в результате мобилизации, т. е. перехода их из недоступного растениям состоянии в доступную форму, под влиянием микроорганизмов, растений, а также внутрипочвенных процессов. В приложениях Б2–4 приводятся оценочные коэффициенты на обеспеченность почвы подвижным фосфором и обменным калием.

Из приведенных оценочных коэффициентов по этим двум элементам питания определяется среднеарифметический оценочный коэффициент

3.9. Температурный оценочный коэффициент (Kt), определяется расчетным путем, как отношение суммы активных температур оцениваемой местности (>10°), к принятой за эталон сравнения сумме активных температур (>10°), по региону (области) (приложение Б1).

Если сумма активных температур >10 °С местности выше или равна эталонной для данной области, то оценочный коэффициент принимается равной единице (1,0).

В случае низкого показателя суммы активных температур местности, оценочный коэффициент определяется по следующей формуле:

$$K_{t^0} = \frac{\sum t^o м \rangle 10^0, местности}{\sum t^0 э \rangle 10^0, эталонная} \quad (2)$$

где Zt°M>10^0, местности – сумма активных температур на местности, где расположен оцениваемый земельный участок;

Zt°M>10^0, эталонная – эталонная сумма активных температур по земельно-оценочному региону (области).

Оценочные коэффициенты на средние из абсолютных минимумов температур воздуха определяется по соотношению средних из абсолютных минимумов температуры местности, на показатель, принятый за эталон, приведенный в приложении Б7.

$$Kt_{\min} = \frac{t_{\min} - 2(t_{\min} - t_{\min\ эталонная})}{t_{\min\ эталонная}} \quad (3)$$

Если показатель среднего из абсолютных минимумов местности выше или равно эталонному значению, то оценочный коэффициент принимается равной единице. Если же абсолютный показатель ниже эталонного, то оценочный коэффициент определяется по следующей формуле:

где Kt_{min} – оценочный коэффициент на средний из абсолютных минимумов температуры воздуха местности.

t_{min} – значение среднего из абсолютных минимумов температуры воздуха местности.

$t_{min\ эталонная}$ – эталонное значение среднего из абсолютных минимумов температуры воздуха по области.

4. Порядок определения кадастровой оценочной стоимости земельного участка, занятого многолетними насаждениями

4.1. Расчеты по определению кадастровой оценочной стоимости конкретного земельного участка производится в следующей последовательности:

- определение балла бонитета оцениваемой почвы (Бп);
- определение балла бонитета земельного участка (Бз);
- определение кадастровой расчетной урожайности (Ур) и валовой продукции (Вп);
- расчет земельной ренты (Кз) и кадастровой стоимости земельного участка с плодоносящими насаждениями (Ксп).

4.2 Определение балла бонитета оцениваемой почвы проводится в следующем порядке:

а) по почвенной карте, картограммам и справочным материалам определяются тип почвы, морфо-генетические данные, характеристика почвообразующих пород, гидрологические характеристики, сведения о рельефе местности, местоположении участка, а также агроклиматические условия местности;

б) из почвенных отчетов или очерков выписываются результаты лабораторных анализов, все оценочные свойства и диагностические признаки почв, установленные для выращиваемого вида насаждений;

в) по базовой шкале устанавливают оценочные коэффициенты для каждого свойства или признака почвы, в зависимости от степени их проявления (приложения Б2–4).

4.3 Оценочные шкалы, приведенные в приложениях 2–4 применяются для оценки орошаемых земель.

4.4 Для оценки неорошаемых земель используются:

- оценочная шкала по свойствам почв (приложения 2–4) без учета крутизны склона;
- оценочная шкала для неорошаемых садов (приложение 2.10.).

4.5 Балл бонитета оцениваемой почвы (Бп) рассчитывается как среднегеометрическая величина из оценочных коэффициентов отдельных свойств почв, по формуле, (пример для плодовых садов):

$$Бп = \sqrt[8]{Кг \times Кмс \times Кск \times Кзас \times Ксн \times Кгг. \times Кугв \times Кфк} \times 100 \quad (4)$$

где *Кг* – оценочный коэффициент на содержание гумуса,

Км.с. – оценочный коэффициент на механический состав почвы,

Кск – оценочный коэффициент на скелетность почвы,

Кзас – оценочный коэффициент на засоленность почвы,

Кен – оценочный коэффициент на солонцеватость почвы,

Кг.г – оценочный коэффициент на глубину залегания гравийно-галечниковых отложений,

Куге – оценочный коэффициент на уровень грунтовых вод и их минерализацию,

Кф.к. – оценочный коэффициент на обеспеченность почвы подвижным фосфором и обменным калием.

4.6. Балл бонитета земельного участка определяется на основе балла бонитета оцениваемый почвы, с учетом геоморфологических и агроклиматических условий местности.

Для этого по базовой шкале определяют оценочный коэффициент на следующие показатели (приложение Б2–4):

- сумма активных температур (> 10 °С) – Kt°,
- крутизна склона (в град.) – Ккс,

- средний из абсолютных минимумов температуры воздуха – Kmin.

4.7. Для винограда, вместо среднего абсолютного минимума температур (Kmin), в формулу вводится значение вероятности повреждения заморозками (Квз), по приложению Б3.

Для неорошаемых садов вместо Ккс вводится оценочный коэффициент Кнеор определяемый по приложению 2.10.

4.8. Рассчитывают среднеарифметический оценочный коэффициент (Кгк) геоморфологических и климатических условий местности, по формулам:

для садов и ягодников:

$$Кгк = \frac{Ккс + Кt^0 + K\min}{3} \quad (5)$$

$$Кгк = \frac{Ккс + Кt^0 + Квз}{3} \quad (6)$$

4.9 Балл бонитета земельного участка (Бз) определяется по формуле

$$Бз = Бп \times Кгк \quad (7)$$

где Бп – балл бонитета оцениваемой почвы,

Кгк – оценочный коэффициент на геоморфологические и климатические условия местности.

4.10. Для получения кадастровой стоимости конкретного земельного участка необходима информация по его рентообразующим факторам: оценка качества почв и земельного участка (в баллах), расчетная урожайность, затраты по уходу за многолетними насаждениями и уборке урожая, удаленность от пунктов реализации продукции.

4.11. Расчетная нормативная урожайность земельного участка (Ур) определяется по формуле

$$У_р = \frac{У_{эталон}}{100} \times Б_з \quad (8)$$

где Уэталон урожай на 100 балльной (эталонной) земле, ц/га (эталоны урожайности см. приложение Б1).

Бз – балл бонитета оцениваемого земельного участка.

4.12. Реализационная цена 1 ц плодово-ягодной продукции принята равной:*

- плоды семечковые – 16 долл.
- плоды косточковые – 16 долл.
- виноград – 15 долл.
- малина, смородина, крыжовник, землянка – 41 долл.

4.13. Стоимость валовой продукции с 1 га определяется как произведение расчетной урожайности и цены реализации продукции:

$$ВП = Ур \times Цр \quad (9)$$

где *ВП* – валовая продукция в стоимостном выражении,

Цр – цена реализации 1 ц. продукции,

Ур – расчетная урожайность, ц/raf.

*Реализационные цены (оптовые, закупочные, рыночные), а также нормативы затрат должны корректироваться оценщиками, с учетом удорожания материально-технических средств.

4.14. Нормативы затрат по уходу за насаждениями и уборке урожая определяется в расчете на 1 ц плодово-ягодной продукции, по формуле:

$$Зн = Ур(Зух+Зуб) \quad (10)$$

где *Зн* – нормативные затраты на 1 га, долл.

Зух – затраты по уходу за насаждениями, приходящиеся на 1 ц продукции, долл. (приложение Б5).

Зуб – затраты на уборку 1 ц продукции, долл. (приложение 5).

4.15. Цена производства (Цпр) определяется по формуле

$$Цпр= Знх\ 1,08 \quad (11)$$

где *Зн* – затраты нормативные, на 1 га,

1,08 – минимально необходимый для воспроизводства нормативный коэффициент рентабельности по отношению к затратам.

4.16. Дифференциальная рента (I+П) как результат производительности естественного плодородия земель и вложенного капитала в землю, определяется по формуле

$$Rd = ВП - Цпр \qquad (12)'$$

где *Rd* – дифференциальная рента (I+II), долл.

ВП – валовая продукции в стоимостном выражении, долл.

Цпр – цена производства, долл.

4.17. Местоположение земельного участка характеризуется показателями расстояния по удаленности от рынков сбыта и пунктов реализации продукции, объемов груза и качества дорог.

Рента по местоположению является составной частью земельной ренты и определяется по формуле:

$$Rм = [(So \times Го - Sy \times Гу)\ T] \times Нр \times Кд \qquad (13)$$

где *RM* – рента по местоположению земельного участка,

So – среднеобластное расстояние грузоперевозок, в км (приложение Б11),

Го – среднеобластная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий, тонна (приложение Б12),

Sy – расстояние (удаленность) внехозяйственных перевозок до пунктов реализации продукции, км,

Гу – грузоемкость 1 га земельного участка, тонна (приложение12),

Т – тариф перевозки 1 т груза на 1 км (приложение 12),

Нр – минимально необходимый для воспроизводства нормативный коэффициент рентабельности по отношению к затратам (1,08),

Кд – поправочный коэффициент на качество дорог.

4.18. На качество дорог (Кд) применяются поправочные коэффициенты по приложению Б9.

4.19. Кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается как капитал, обеспечивающий получение годового дохода в размере земельной ренты, при сложившейся

ставке банковского процента по долгосрочным кредитам, ставке по депозитам, или по среднегодовой ставке рефинансирования Национального Банка РК.

4.20. Земельная рента (Кз) рассчитывается как сумма дифференциальной ренты (Rd) и ренты по местоположению (Км):

$$K_З = Rd + Км. \quad (14)$$

4.21. Кадастровая стоимость земельного участка представляет собой капитализированную земельную ренту и определяется по формуле:

$$K_{сп} = \frac{R_S}{K} \quad (15)$$

где *Ксп* – кадастровая стоимость земельного участка с плодоносящими насаждениями, долл./га,

Rs – земельная рента, долл./га,

К – коэффициент капитализации – 0,08 (при банковской ставке – 8 %).

4.22. К рассчитанной кадастровой оценочной стоимости земельного участка применяются поправочные коэффициенты:

- на изреженность насаждений, (Ки) (приложение Б10).
- на возраст насаждений (Кв) (приложение Б8).

Окончательная формула определения кадастровой стоимости земельного участка, с плодоносящими насаждениями выглядит так:

$$K_{сп} = \frac{R_З}{K} \quad (16)$$

5. Пример расчета земельной ренты и кадастровой стоимости конкретного земельного участка

Исходные данные:

Оценочный регион: Южный

Область – Алматинская

Талгарский район

ПК им. Рыскулова до г. Алматы (рынок сбыта продукции) – 27 км, по асфальтированной дороге.

Сумма температуры >10 °С – 3000°.

Средний из абсолютных минимумов: – 26 °С.

Рельеф: слабонаклонная равнина, уклон – 5°.

Площадь сада - 3 га.

Вид насаждений: плодовый сад на сильнорослом подвое, не изреженный, возраст – 15 лет.

Почвы: предгорные темнокаштановые, глубоковскипающие, слабоскелетные, тяжелосуглинистые, орошаемые (разрез №18).

Содержание гумуса в слое 0–60 см – 3,4 %.

Солонцеватость – отсутствует.

Засоленность – почвы не засолены.

Уровень грунтовых вод – глубже 10 м.

Гравийно-галечниковые отложения – отсутствуют.

Содержание обменного калия – 265 мг/кг (низкое).

Содержание подвижного фосфора – 60 мг/кг (высокое).

Оценочные коэффициенты на почвенные свойства и признаки и расчет балла бонитета

№	Оценочные показатели	Оценочный коэффициент
1.	Содержание гумуса	1,09 (3,4:3,1) (ф.1)
2.	Механический состав	0,85
3.	Скелетность	0,95
4.	Засоленность	1,0
5.	Солоноцеватость	1,0
6.	Глубина галечниковых отложений	1,0
7.	Уровень фунтовых вод	1,0
8.	Обеспеченность почвы подвижным фосфором и	
	обменным калием	0,9
Балл бонитета оцениваемой почвы 97		

$$\left(Бп=\sqrt[8]{1,09\times0,85\times0,95\times1,0\times1,0\times1,0\times1,0\times0,9}\times100=97 \right) \quad \text{(ф.4)}$$

Оценочные коэффициенты на местные геоморфологические и климатические условия

№	Оценочные показатели	Оценочный коэффициент
1.	Крутизна склона (Ккс)	1,0
2.	Сумма активных температур (>10 °С), (Kt°).	0,9 (3000°/3300°) (ф.2)
3.	Средний из абсолютных минимумов температур воздуха (Kmin)	Р,91 (–26–2 (–26–24) /24) (ф.3)
	Средний оценочный коэффициент	Кгк = 1,0+0,9+0,91/3=0,93 (ф. 5)

Балл бонитета земельного участка, Бз = Бп × Кгк = 97 × 0,93 = 90 (ф. 7).
Расчетная нормативная урожайность – 90 ц/га (100ц/100 × 90) (ф.8).
Валовая продукция, долл. –1440 (90 ц × 16 долл.) (ф. 9).
Затраты на уход и уборку урожая, долл. –1143 (90 (8,9+3,8)) (ф. 10).
Норматив рентабельности – 1,08.
Цена производства, долл. – 1234,4 (1143 х 1,08) (ф.11).
Рента по плодородию, долл. – 205,6 (1440 –1234,4) (ф.12).
Среднее расстояние транспортных перевозок:
- по области – 36,5 км (приложение Б11).
- по земельному участку (до г. Алматы) – 27 км.
Грузоемкость 1 га земель, в тоннах (приложение Б12):
по области – 1,6, по земельному участку – 1,6.
Тариф перевозки 1 т груза на 1 км, долл. (приложение 12)
по области – 0,07.
- по земельному участку – 0,07.
Транспортные затраты, долл.:

- по области – 4,08 (36,5 × 1,6 × 0,07).
- по земельному участку – 3,02 (27 × 1,6 × 0,07).

Поправочный коэффициент на качество дороги – 1,1 (приложение Б9). Рента по местоположению, долл. – 1,26 [(36,5× 1,6 – 27× 1,6) × 0,07] × 1,08× 1,1 (ф.13).

Земельная рента, долл. – 207 (205,6 + 1,26)(ф.12).

Кадастровая стоимость 1 га, в долларах – 2 587 (207/0,08) (ф.15).

Поправочные коэффициенты:

- на возраст насаждений (15 лет) – 1,1 (приложение Б8).
- на изреженность насаждений (не изрежен) – 1,0 (приложение Б10).

Окончательная оценочная стоимость 1 га земельного участка: Ксп = 2587× 1,1× 1,0 = 2846 долл. (ф.16).

6. Порядок определения оценочной стоимости земельного участка с молодыми, неплодоносящими насаждениями

6.1. Проблема оценки земель занятых молодыми неплодоносящими насаждениями связана с необходимостью определения оценочной стоимости земельных участков не производящих плодово-ягодной продукции и, как следствие, не приносящих доход, и в то же время требующих определенных затрат для обеспечения роста и развития насаждений.

6.2. В основе предлагаемого методологического подхода заложено решение принципиального вопроса – какую продуктивность, рентный доход и оценочную стоимость земли может обеспечить природный потенциал оцениваемого земельного участка, если размещенные здесь молодые, неплодоносящие насаждения находилось бы в фазе полного плодоношения?

6.3. Процесс оценки земельных участков с молодыми, неплодоносящими насаждениями осуществляется по ожидаемому в будущем условной продуктивности и

прогнозируемому доходу, с последующим приведением полученной прогнозной оценочной стоимости, в кадастровую стоимость земельного участка с молодыми насаждениями.

По существу определяется стоимость одного и того же земельного участка, но при разных возрастных состояниях насаждений – условно плодоносящих и молодых, неплодоносящих, размещенных в текущий момент на оцениваемом земельном участке.

6.4. Прогнозная оценочная стоимость земельного участка с условно плодоносящими насаждениями переводится в стоимость земельного участка с молодыми насаждениями, с использованием коэффициента переоценки стоимости (табл.1).

Таблица 1

Коэффициенты переоценки стоимости (Кп), применяемые к прогнозной оценочной стоимости земельного участка с условно плодоносящими насаждениями

Наименование насаждений	Возраст (молодых, неплодоносящих) насаждений						
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год
Яблоня: На сильнорослом подвое	0,14	0,28	0,43	0,57	0,7	0,85	1,0
На среднерослом подвое	0,17	0,33	0,5	0,66	0,83	1,0	
На слаборослом подвое	0,33	0,66	1,0				
Косточковые: Слива	0,20	0,4	0.6	0,8	1,0		
Абрикос	0,17	0,33	0,5	0,66	0,83	1,0	
Персик	0,25	0,5	0,75	1,0			
Вишня	0,2	0,4	0,6	0,8	1,0		

Продолжение табл. 1.

Ягодники: Земляника	1,0						
Малина	0,5	1,0					
Смородина	0,33	0,66	1,0				
Крыжовник	0,33	0,66	1,0				
Виноградник	0,25	0,5	0,75	1,0			

6.5. Коэффициент переоценки стоимости определяется, как отношение текущего возрастного состояния молодых насаждений, к эталонному возрастному состоянию (фаза плодоношения), и характеризует степень снижения прогнозной оценочной стоимости земельного участка с плодоносящими насаждениями.

6.6. Определение оценочной стоимости земельного участка с молодыми насаждениями предусматривает получение всех необходимых и достоверных сведений об оцениваемом земельном участке:

- площадь насаждений;
- вид и возраст молодых насаждений;
- количество лет до вступления насаждений в фазу плодоношения (приложение Б6);
- тип почвы, показатели оценочных коэффициентов на свойства и признаки подлежащих оценке;
- геоморфологические и климатические условия местности и оценочные коэффициенты по ним;
- расстояние до рынка сбыта продукции, в км.

6.7. Расчеты по определению оценочной стоимости земель, занятых молодыми неплодоносящими насаждениями производятся в той же последовательности, по тем же пунктам, формулам и оценочным коэффициентам, как и при оценке земель с плодоносящими насаждениями (раздел Б5), с учетом особенностей оцениваемого земельного участка в следующем порядке:

- определение баллов бонитета почв и земельного участка;
- определение расчетной урожайности в ц/га и валового продукта в стоимостном выражении;

- расчет дифференциальной ренты (Rд), ренты по местоположению (Rм), земельной ренты (Rз) и прогнозной стоимости земельного участка с условно плодоносящими насаждениями (Кспп).

6.8. Кадастровая стоимость земельного участка, занятого молодыми неплодоносящими насаждениями (Ксм), определяется на основе прогнозной стоимости земельного участка условно плодоносящими насаждениями, по формуле:

$$Ксм = Кспп \times Кп, \quad (17)$$

где *Кспп* – прогнозная оценочная стоимость земельного участка с условно плодоносящими насаждениями, долл.

Кп – коэффициент переоценки стоимости, для приведения стоимости земельного участка с плодоносящими насаждениями в стоимость земельного участка с молодыми, неплодоносящими насаждениями.

Пример определения оценочной стоимости земельного участка с молодым, неплодоносящим садом.

Допустим, что рядом с тем же участком, оцененного в предыдущем примере, в тех же почвенно-климатических условиях, расположен земельный участок с неплодоносящим яблоневым садом, на сильнорослом подвое, 3-х летнего возраста, который вступит в фазу плодоношения на 7-м году жизни (приложение 6).

Произведя соответствующие расчеты, изложенные в разделах 4 и 6, и в примере (раздел Б5) получим прогнозную оценочную стоимость земельного участка с плодоносящими насаждениями, равную 2587 долларам (207/0,08) (ф. 15).

Для приведения этой суммы к оценочной стоимости земельного участка с молодым садом 3-х летнего возраста, применяется коэффициент переоценки стоимости (Кп) равный – 0,43 (таблица 1). По формуле 17, определяем кадастровую оценочную стоимость 1 га земельного участка с молодыми, неплодоносящими насаждениями (Кс.м.):

$$Кс.м. = Кспп \times Кп = 2587x0,43 = 1112 \text{ долл.}$$

Приложение В1

Эталонные показатели по оценочным регионам и по зонам плодоводства и виноградарства

	Области	Зоны плодоводства и виноградарства	Эталонные показатели							
			Почвы	Гумус %			Сумма, температур >10°С		Урожайность, ц/га	
						Семечковые	Косточковые		Ягодники	Виноградники
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10
Южный	Алматинская	Среднегорная (неорош.)	Черно-земы Выщелоченные	7,0	2500	80	50		40	—
		Нижегорная (орош.) (неорош.)	Горные черноземы	5,0 5,0	3000 3000		90 60	60 50	70	40
		Предгорная (орош.)	Темно-каштановые	3,1	3300		100	70	60	70
		Равнинно-степная (орош.)	Светло-каштановые	2,0	3450		85	60	45	70
			Сероземы обыкновенные	1,2	3550		75 *	55	40	75

Жамбылская	Юго-Восточная (орош.)	Лугово-сероземные	2,3	3550	80	55	45	80
		Сероземы светлые	0,7	3700	85	70	50	100
		Лугово-сероземные	2,1	3700	85	70	50	100
		Серобурые	0,5	3700	75	60	45	80
	Горная (не орош.)	Темно-каштановые	2,9	2900	60	40	50	—
	Нижнегорная (неорош.)	Каштановые	2,3	3000	60	45	45	40
	Предгорная (орош.)	Светлокаштановые	2,0	3400	80	55	55	60
		Сероземы темные	1,7	3600	80	50	50	70
	Равнинная (орош.)	Сероземы Обыкновенные.	1,0	3700	70	50	40	80
		Лугово-сероземные	1,5	3700	65	50	40	75

	Кызылординская	Южная (орош.)	Аллювиально-луговые	1,5	3900	60	45	40	60	
		Южно-Казахстанская	Прикаратауская (орош.)	Сероземы светлые северные	0,65	4200	105	70	50	110
			Горная (неорош.) (орош.)	Коричневые	3,0 3,0	3300 3300	80 90	50 65	60	70 70
			Предгорная (неорош.) (орош.)	Сероземы темные	1,8 1,8	3700 3700	80 115	55 80	60	50 90
			Центральная (орош.)	Сероземы Обыкновенные южные	0,8	4000	95	70	55	100
				Лугово-сероземные	1,0	4000	95	65	55	115
		Южная (орош.)		Сероземы Обыкновенные южные	0,8	4300	90	70	55	110
				Серозем светлый южный	0,7	4300	95	70	55	105

Приложение В2

Базовые шкалы оценочных коэффициентов для бонитировки почв и земель, занятых семечковыми и косточковыми плодовыми садами

1. Содержание гумуса в почве.

Определяется относительно эталонного показателя (см. Приложение 1), по формуле 1.

2. Механический состав почвы	Оценочный коэффициент
Супесчаный	0,8
Легкосуглинистый	0,9
Среднесуглинистый	1,0
Тяжелосуглинистый	0,8
Глинистый	0,7

3. Скелетность почвы (гравий или щебень размером от 3 мм до 5 см).

Степень скелетности	Оценочный коэффициент
Скелет отсутствует	1,0
Слабоскелетные (<10 %)	0,95
Среднескелетные (10–20 %)	0,85
Сильноскелетные (20–50 %)	0,6

4. Засоленность почвы (по плотному остатку, в %, в зависимости от типа засоления) (по Н. И. Базилевич и Е. И. Панковой).

Степень засоления	Солончаковатые	Солончаковые
Не засоленные	1,0	1,0
Слабо засоленные	0,9	0,8
Средне засоленные	0,8	0,7

5. Солонцеватость почвы (по содержанию обменного натрия в % от емкости поглощения).

а) для малогумусных почв (бурые, сероземы, светло-каштановые)

Степень солонцеватости	Оценочный коэффициент
Не солонцеватые (до 3%)	1,0
Слабо солонцеватые (3-5%)	0,9
Среднесолонцеватые (5-10%)	0,8

б) для высокогумусных почв (черноземы, лугово-черноземные, луговые)

Степень солонцеватости	Оценочный коэффициент
Не солонцеватые (до 5 %)	1,0
Слабо солонцеватые (5–10 %)	0,9
Среднесолонцеватые (10–15%)	0,8

6. Глубина залегания гравийно-галечниковых отложений или коренных пород (характеризует мощность мелко землистого слоя), м

Интервалы глубин, м глубже 2	Оценочный коэффициент 1,0
2,0-1,6	0,95
1,5-1,2	0,85
1,1-0,9	0,75
0,8-0,6	0,7
выше 0,6	0,6

7. Уровень грунтовых вод, м.

а) Пресные:

Интервалы уровней, м	Оценочный коэффициент
глубже 2	1,0
2,0-1,6	0,9
1,5-1,1	0,8
1,0-0,5	0,6

б) Засоленные (> 2 гр/ литр):

Интервалы уровней, м	Оценочный коэффициент
глубже 4	1,0
4-3,1	0,9
3-2,1	0,8
2-1,5	0,7
выше 1,5	0,6

8. Обеспеченность почвы подвижным фосфором (P_2O_5) и обменным калием (K_2O) (по Мачигину).* (Данные КазНИИПиВ, 1977 г.)

Степень обеспеченности	Подвижный с	фосфор (P_2O_5)	Обменный калий (K_2O)	
	Содержание в мг/кг	Оценочный коэффициент	Содержание в мг/кг	Оценочный коэффициент
Очень низкая	Менее 10	0,7	Менее 200	0,7
Низкая	10-15	0,8	200-300	0,8
Средняя	15-30	0,9	300-400	0,9
Высокая	30-100	1,0	400-600	1,0

* Из двух оценочных коэффициентов рассчитывается среднеарифметический оценочный коэффициент

9. Оценочные коэффициенты на местные геоморфологические и климатические условия

9.1. Крутизна склона, в градусах (Ккс)	Оценочный коэффициент
0–5	1,0
6–10	0,95
11–15	0,85
более 15	0,7

9.2. Сумма активных температур (Lt> 10 °С), (Kt°).

Определяется относительно эталонного показателя (см. Приложение 1), по формуле 2.

9.3. Средний из абсолютных минимумов температур воздуха в градусах (Kmin).

Определяется относительно эталонного показателя (см. Приложение 7), по формуле 3.

10. Шкала оценочных коэффициентов для горных и предгорных неорошаемых садов (Кнеор) (по данным Г. Г. Ценер, 1984).*

Абсолютная высота, м	Экспозиция склона	Крутизна склона, град.					
		<5	5-10	10-15	15-20	20-25	>25
<1200	ю, юз, юв,	0,45	0,45	0,35	0,3	0,25	0,2
	з, в, сз, св,	0,45	0,45	0,4	0,35	0,30	0,25
	с	0,55	0,50	0,4	0,35	0,30	0,25
		0,60	0,55^	0,5	0,45	0,40	0,35
1200-1400	ю, юз, юв,	0,65	0,6	0,55	0,5	0,4	0,35
	з, в, сз, св,	0,65	0,6	0,55	0,5	0,4	0,35
	с	0,65	0,6	0,55	0,5	0,4	0,35
		0,65	0,6	0,55	0,5	0,4	0,35
1400-1500	ю, юз, юв,	0,60	0,55	0,50	0,45	*),4	0,35
	з, в, сз, св,	0,55	0,5	0,45	0,4	0,35	0,35
	с	0,55	0,5	0,45	0,4	0,35	0,30
		0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,20
>1500	ю, юз, юв,	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25
	з, в, сз, св,	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25
	с	0,45	0,40	0,35	0,3	0,25	0,2
		0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15

* Установленный оценочный коэффициент по данной шкале вводится в формулу 5, вместо значения Ккс.

Приложение В3

Базовые шкалы оценочных коэффициентов
для бонитировки почв и земель, занятых виноградниками

1. Содержание гумуса в почве

Определяется относительно эталонного показателя см. Приложение 1), по формуле 1.

2. Механический состав почвы

Степень скелетности	Механический состав почвы					
	легко суглинистый	среднесуглинистый	супесчаный	песчаный	тяжелосуглинистый	глинистый
Скелет отсутствует	1,0	0,95	0,9	0,85	0,75	0,7
Слабо скелетные (<10 %)	1,0	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
Средне-скелетные (10–20 %)	0,9	1,0	0,8	0,75	0,85	0,85
Сильно скелетные (20–50 %)	0,8	0,8	0,65	0,65	0,9	0,9

3. Каменистость почвы (содержание камней размером более 5 см, на поверхности и в почвенном профиле, $м^3$/га)

Степень каменистости	Оценочный коэффициент
Не каменистые < 5	1,0
Мало каменистые 5–20	0,95
Умеренно каменистые 20–50	0,9
Много каменистые 50–100	0,8

4. Засоленность почвы (по плотному остатку, в процентах, в зависимости от типа засоления), (по Н. И. Базилевич и Е. И. Панковой)

Степень засоления	Оценочный коэффициент	
	Солончаковые	Солончаковатые
Не засоленные	1,0	1,0
Слабо засоленные	0,9	1,0
Средне засоленные	0,6	0,9
Сильно засоленные	0,5	0,6

5. Солонцеватость почвы (по содержанию обменного натрия в % от емкости поглощения)

Степень солонцеватости	Оценочный коэффициент
Не солонцеватые (до 3 %)	1,0
Слабо солонцеватые (3–5 %)	0,9
Средне солонцеватые (5–10 %)	0,7

6. Глубина залегания гравийно-галечниковых отложений или коренных пород (характеризует мощность мелкоземлистого слоя), м

Интервалы глубин, м		Оценочный коэффициент
>	2	1,0
1,2	2,0	0,95
0,9	1,1	0,85
0,6	0,8	0,75
0,3	0,5	0,7

7. Уровень грунтовых вод, м

Интервалы уровней		Оценочный коэффициент
глубже 2 м		1,0
1,6	2	0,9
1,3	1,6	0,8
1,0	1,3	0,7
выше 1,0		0,6

8. Обеспеченность почвы подвижным фосфором (P_2O_5) и обменным калием (K_2O) (по Мачигину).

* (Данные КазНИИПиВ, 1977 г.)

Степень обеспеченности	Подвижный с фосфор (P_2O_5)		Обменный калий (K_2O)	
	Содержание в мг/кг	Оценочный коэффициент	Содержание в мг/кг	Оценочный коэффициент
Очень низкая	Менее 15	0,7	Менее 200	0,7
Низкая	15-30	0,8	200-300	0,8
Средняя	30-60	0,9	300-400	0,9
Высокая	более 60	1,0	более 400	1,0

* Из двух оценочных коэффициентов рассчитывается среднеарифметический оценочный коэффициент

9. Оценочные коэффициенты на местные геоморфологические и климатические условия

9.1. Сумма активных температур за вегетацию (> 10°C), (Kt°).

Определяется относительно эталонного показателя (см. Приложение 1), по формула 2.

9.2. Крутизна склона в градусах (Ккс)			Оценочный коэффициент
до 2°			1,0
2,1°	-	4°	0,95
4,1°	-	6°	0,9
6,1°	-	8°	0,85
8,1°	-	10°	0,8
более 10°			0,7

9.3 Вероятность повреждения весенними заморозками (Квз)

Оценочные регионы	Области	Зоны плодоводства и виноградарства	Оценочный коэффициент
Западный	Атырауская Мангистауская		0,9 0,95
Южный	Алматинская	Нижнегорная Предгорная Равнинно-степная Юго-восточная	0,8 0,9 0,95 1,0
	Жамбылская	Нижнегорная Предгорная Равнинная	0,8 0,9 1,0
	Кызылординская	Южная	0,9
	Южно-Казахстанская	Прикаратауская Горная Предгорная Центральная Южная	1,0 0,8 0,9 1,0 1,0

Приложение В4

Базовые шкалы оценочных коэффициентов для бонитировки почв и земель, занятых ягодниками

1. Содержание гумуса в почве

Определяется относительно эталонного показателя (см. Приложение 1), по формуле 1.

2. Механический состав почвы	Оценочный коэффициент
Супесчаный	0,9
Легкосуглинистый	1,0
Среднесуглинистый	0,95
Тяжелосуглинистый	0,85
Глинистый	0,8

3. Скелетность почвы (гравий или щебень размером от 3 мм до 5 см)

Степень скелетности	Оценочный коэффициент
Скелет отсутствует	1,0
Слабоскелетные (< 10 %)	0,95
Среднескелетные (10–20 %)	0,9
Сильноскелетные (20–50 %)	0,6

4. Засоленность почвы (по плотному остатку, в %, в зависимости от типа засоления) (по Н. И. Базилевич и Е. И. Панковой)

Степень засоления	Оценочный коэффициент	
	Солончаковатые	Солончаковые
Не засоленные	1,0	1,0
Слабо засоленные	0,9	0,8
Средне засоленные	0,8	0,7

5. Солонцеватость почвы (по содержанию обменного натрия в % от емкости поглощения)

а) для малогумусных почв (бурые, сероземы, светло-каштановые)

Степень солонцеватости	Оценочный коэффициент
Не солонцеватые (до 3 %)	1,0
Слабо солонцеватые (3–5 %)	0,9
Среднесолонцеватые (5–10 %)	0,8

б) для высокогумусных почв (черноземы, лугово-черноземные, луговые)

Степень солонцеватости	Оценочный коэффициент
Не солонцеватые (до 5 %)	1,0
Слабо солонцеватые (5–10 %)	0,9
Средне солонцеватые (10–15 %)	0,8

6. Глубина залегания гравийно-галечниковых отложений или коренных пород (характеризует мощность мелкоземлистого слоя), м

Интервалы глубин, м	Оценочный коэффициент
глубже 1,5	1,0
1,5–1,2	0,95
1,1–0,9	0,85
0,8– 0,6	0,8
выше 0,6	0,7

7. Уровень грунтовых вод, м

а) Пресные:

Интервалы уровней		Оценочный коэффициент
глубже 2 м		1,0
2,0	1,6	0,9
1,5	1,1	0,8
1,0	0,5	0,6

б) Засоленные (> 2 гр/ литр):

Интервалы уровней		Оценочный коэффициент
глубже 4 м		1,0
4	3,1	0,9
3	2,1	0,8
2	1,5	0,7
выше 1,5		0,6

8. Обеспеченность почвы подвижным фосфором (P_2O_5) и обменным калием (K_2O) (по Мачигину).

* (Данные КазНИИПиВ, 1977 г.)

Степень Обеспеченности	Подвижный с фосфор (P_2O_5)		Обменный калий (K_2O)	
	Содержание в мг/кг	Оценочный коэффициент	Содержание в мг/кг	Оценочный коэффициент
Очень низкая	Менее 10	0,7	Менее 200	0,7
Низкая	10-15	0,8	200-300	0,8
Средняя	15-30	0,9	300-400	0,9
Высокая	30-100	1,0	400-600	1,0

* Из двух оценочных коэффициентов рассчитывается среднеарифметический оценочный коэффициент

9. Оценочные коэффициенты на местные геоморфологические и климатические условия

9.1. Сумма активных температур (Lt > 10 °C), (Kt°)

Определяется относительно эталонного показателя (см. Приложение 1), по формуле 2.

9.2. Крутизна склона в градусах (Ккс)	Оценочный коэффициент
0°–5°	1,0
6°–10°	0,95
11°–15°	0,85
более 15	0,7

9.3. Средний из абсолютных минимумов температур воздуха, в градусах (Kmin).

Определяется относительно эталонного показателя (см. Приложение 7), по формуле 3.

Приложение В 5

Средние нормативы затрат на ежегодный уход за насаждениями и уборку урожая (в пересчете на 1 ц продукции), долл.

Вид насаждения	Затраты на 1 центнер продукции, долл.	
	На ежегодный уход за насаждениями	На уборку продукции
Плодовые: Семечковые	8,9	3,8
Косточковые	8,9	3,8
Ягодники	20,0	15,0
Виноградники	9,3	2,9

Приложение В 6

Количество лет до вступления насаждений в фазу плодоношения

Наименование насаждений	Количество лет до плодоношения
Яблони:	
На сильнорослом подвое	7
На среднерослом подвое	6
На слаборослом подвое	
Косточковые:	
Слива	5
Абрикос	
Персик	4
Вишня	5
Ягодники:	
Земляника	1
Малина	2
Смородина	3
Крыжовник	3
Виноградники	4

Приложение В7

Эталонные показатели по средним из абсолютных минимумов температур воздуха (град).*

Оценочные регионы	Области	Средний из абсолютных минимумов температуры, (год).
Западный	1) Актюбинская	-36
	2) Атырауская	-31
	3) Западно-Казахстанская	-34
	4) Мангистауская	-27
Северный	1) Акмолинская	-38
	2) Восточно-Казахстанская	-38
	3) Карагандинская	-37
	4) Костанайская	-38
	5) Павлодарская	-39
	6) Северо-Казахстанская	-38
Южный	1) Алматинская	-24
	2) Жамбылская	-26
	3) Кызылординская	-23
	4) Южно-Казахстанская	-22

* Справочник по климату СССР. Выпуск 18. Казахская ССР. Часть II. Температура воздуха и почвы.

Средний из абсолютных минимумов температур воздуха, стр. 219. Гидрометеоиздат, Ленинград. 1966 г.

Приложение В 8

Поправочные коэффициенты на возраст плодоносящих насаждений, лет (Кв)

Культуры и подвои	Возраст насаждений, лет			
	Вступившие в плодоношение	Плодоносящие		Стареющие
а) Семечковые плодовые:				
на сильнорослом подвое	8-10	11-20	21-30	>30
на среднерослом подвое	6-7	9-15	16-20	>20
на слаборослом подвое	3-4	5-12	13-18	>18
б) Косточковые плодовые	5-6	7-15	16-20	>20
в) Виноградники	3-4	5-35	36-45	>45
г) Ягодники:				
Малина	-	3-8	9-10	>10
Смородина	-	4-7	8-9	>9
Крыжовник	-	4-7	8-10	>10
Земляника	-	2-3	3-4	>4
Поправочные коэффициенты	1,0	1,1	0,9	0,6

Приложение В 9

Поправочные коэффициенты на качество дорог (Кд)

Дороги с асфальтовым покрытием	- 1,1
Дороги с щебенчатым покрытием	- 1,0
Грунтовые дороги	- 0,9

Приложение В10

Поправочные коэффициенты на изреженность насаждений, % (Ки)

Процент изреженности	Поправочные коэффициенты
До 10	1,0
До 30	0,8
До 40	0,6

Приложение В10

Среднее расстояние перевозки грузов, км*

Республика Казахстан	14,4
в том числе по областям:	
Акмолинская	24,8
Актюбинская	46,3
Алматинская	36,5
Атырауская	30,8
Восточно-Казахстанская	10,4
Жамбылская	7,9
Западно Казахстанская	21,5
Карагандинская	8,5
Костанайская	5,6
Кызылординская	18,3
Мангистауская	20,8
Павлодарская	13,1
Северо-Казахстанская	33,1
Южно-Казахстанская	26,6

*Годовой бюллетень Агентства РК по статистике

Серия 5	Часть I. Автомобильный транспорт Республики
Транспорт и связь 36	Казахстан, 2001 год Использование грузового автотранспорта, стр. 102

Приложение В 11

Средний тариф грузоперевозок и грузоемкости на 1 га сельскохозяйственных угодий

Тариф грузоперевозок – 1 тонно/километр – 0,07 долл*.

Грузоемкость 1 га, в тоннах – 1,6 т.**

* Технические указание по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации (2001 г.).

** Данные ГОСНПЦзем, 2001 год.

ПРИМЕЧАНИЕ: Данные приложений 5, 11, 12 должны периодически корректироваться с учетом изменений цен на материально-технические средства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК
(Приложения В)

1. Агроклиматические ресурсы Алма-Атинской, Джамбулской, Чимкентской, Талды-Курганской и других областей Казахской ССР. –Л.:1978.

2. *Акчурин Р. К.* Виноградарство. – М.: 1976.

3. *Алиев А. Г.* и др. Книга виноградаря. –М.: 1959.

4. *Борисенко А.* Методические основы и принципы денежной оценки земли в условиях рыночных отношений. Международный с/х журнал. № 3, 1995.

5. Виноград Казахстана. – Алма-Ата, Госкомзем, 1976.

6. Вопросы интенсификации садоводства и виноградарства. Алма-Ата, 1975.

7. Временная методика по определению нормативной цены сельскохозяйственных угодий. – Алма-Ата, Госкомзем, 1995.

8. Временная методика определения качественной, экономической и стоимостной оценки земли сельскохозяйственного назначения в Республике Узбекистан. – Ташкент, 1998.

9. *Давлятшин И. Д.* Принципы и критерии бонитировки почв. –Алма-Ата, 1991.

10. *Джангалиев А. Ж.* и др. Книга садоводства. – Алма-Ата, 1968.

11. *Извекова Т. Д.* Влияние температуры на развитие косточковых культур в Казахстане «Труды КазНИИ ГМН». 1974, вып. 47.

12. *Карманов И. И.* Плодородие почв СССР. – М.: Колос. 1989.

13. *Коваленко Е. М.* Условия почвенного питания и продуктивность яблони на юге Казахстана. В кн.: Вопросы интенсификации садоводства и виноградства. – Алма-Ата, 1975.

14. *Кулаковская Т. Н.* Оптимальные параметры плодородия почв. – М.: 1984.

15. *Ли В.Н.* Плодородие орошаемых земель Узбекистана. – Ташкент: 1989.

16. Мат. Всесоюз. науч.-координационного совещания по бонитировке почв. – Ташкент, 1981.

17. Метод. указ. по проведению бонитировки орошаемых почв в колхозах и совхозах Узбекской ССР. –Ташкент: 1988.

18. Рекомендации по применению данных оценки земель при разработке проектов внутрихозяйственного землеустройства колхозов и совхозов. –М.: 1988.

19. Рекомендации по использованию, материалов экономической оценки земель в сельскохозяйственном производстве Молдавской ССР. –Кишинев: 1981.

20. Садоводство Северного Казахстана. –Алма-Ата, 1969.

21.Сб. временных метод. указаний по оценке земель Казахской ССР. –Алма-Ата, 1979.

22. *Соколов С. И., Котин Н. И.* и др. Бонитировка неорошаемых почв Казахстана. –Алма-Ата, 1976.

23. Справочник по землеустройству. –М.: 1989.

24. Справочник садовода. –Алма-Ата: 1980.

25. Статистические сборники Агентства РК по статистике (1990–2001 гг.).

26. *Стржемский М. М*. Бонитировка пахотных почв. М.: 1980.

27. Тезисы докладов IV Всесоюз. съезда почвоведов. – Алма-Ата, 1970.

28. Тезисы докладов VII Всесоюз. съезда почвоведов. – Новосибирск: 1989.

29. Технические указания по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации. 2001.

30. Указания о порядке проведения оценки земель. – М.: 1987.

31. *Ценер Г. Г.* Оценка орошаемых земель под многолетними насаждениями и в районах промышленного садоводства и виноградарства юга и юго-востока Казахстана (Метод. указ.). –Алма-Ата: Кайнар, 1981.

32. *Ценер Г. Г.*, Осипенко А. С. Почвы садов предгорных районов Заилийского Алатау, в Кн.: «Повышение продуктивности плодовоягодных насаждений». Алма-Ата, 1972.

33. *Ценер .Г.Г., Коваленко Е.М*. Методические указания по оценке горных земель Алма-Атинской области КазССР для плодоводства, 1995.

34. Ягодники Западного Казахстана, Алма-Ата, 1981.

Приложение Г

Постановление Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 года № 958 "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан" Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан

Постановление Правительства Республики Казахстан
от 20 сентября 2003 года № 958

САПП Республики Казахстан, 2003 г., № 38, ст.389

В соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года Правительство Республики Казахстан постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

1) Правила ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан;

2) Перечень кодов, присваиваемых областям, городам республиканского значения, столице, районам и городам областного (районного) значения для целей формирования кадастровых номеров земельным участкам.

2. Центральным исполнительным органам, располагающим аэрофотосъемочными, топографическими материалами, необходимыми для ведения государственного земельного кадастра, представлять их центральному уполномоченному органу по управлению земельными ресурсами в копии и безвозмездно.

3. Признать утратившими силу некоторые решения Правительства Республики Казахстан согласно приложению.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня подписания.

Премьер-Министр
Республики Казахстан
Утверждены
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 20 сентября 2003 года N 958

Правила ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан

1. Общие положения

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан и устанавливают порядок ведения государственного земельного кадастра, количественного и качественного учета и оценки земель, учета земельных участков для целей регистрации, предоставления сведений государственного земельного кадастра и пользования информацией кадастра.

2. Государственный земельный кадастр в Республике Казахстан (далее – Кадастр) ведется с целью обеспечения государственных органов, физических и юридических лиц информацией о земле и отдельных земельных участках.

3. Единицей учета и хранения данных Кадастра является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепляемый в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений. В Кадастре для каждого земельного участка фиксируются идентификационные характеристики, позволяющие однозначно выделить его в пространстве, определить размеры и местоположение, а также кадастровая оценочная стоимость участка.

Сноска. Пункт 3 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262(порядок введения в действие см. п.2).

4. В состав Кадастра включается информация о собственниках земельных участков и землепользователях.

5. Сведения о земельных участках соотносятся с земельно-кадастровыми картами, на которых отражаются закрепленный за данным участком номер, местонахождение, границы и текстовые описания.

6. Формирование сведений государственного земельного кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, аэрокосмических, картографических, землеустроительных работ, почвенных, геоботанических обследований и изысканий,

работ по мониторингу земель, количественного и качественного учета земель, составлением земельно-кадастрового дела на конкретный земельный участок, изготовлением земельно-кадастровых карт и идентификационного документа на земельный участок.

Сноска. Пункт 6 в редакции постановления Правительства РК от 06.06.2006 г. № 51; с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п.2).

7. Накопление данных производится на уровне соответствующих районов (городов областного значения), города республиканского значения, столицы, где фиксируется и хранится информация о кадастровом номере земельного участка, наименовании физических или юридических лиц – субъекта прав на земельный участок, актах исполнительных органов и иных предусмотренных законодательством документах, местонахождении и размере, кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, праве на земельный участок, целевом назначении, делимости и неделимости, сервитутах на земельный участок, а также об ограничениях по его использованию, установленных исполнительными органами.

Указанные данные систематизируются по формам собственности, категориям земель, позволяющим сопоставить их между собой по районам (городам областного значения), областям, столице, городу республиканского значения и Республике Казахстан в целом.

Сноска. Пункт 7 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511 .

Порядок ведения Кадастра

9. Ведение Кадастра на всей территории Республики Казахстан осуществляется по единой системе и представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках.

Сноска. Пункт 8 в редакции постановления Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511 .

Картографической основой Кадастра являются земельно-кадастровые карты, которые должны обеспечивать возможность отображения и внесения изменений линейных и площадных характеристик земельных участков.

Масштаб земельно-кадастровых карт выбирается в зависимости от размера учетных единиц и уровня ведения Кадастра.

При автоматизированном ведении Кадастра картографическая основа формируется в виде электронной карты с применением геоинформационных технологий и изготовлением копии на бумажных носителях. Сноска. В пункт 9 внесены изменения постановлением Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511 .

10. Информация о земельных участках систематически обновляется при изменении границ и площадей участков и земельных угодий.

Сноска. В пункт 10 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511 .

11. Земельный участок считается окончательно сформированным, если он имеет установленные границы, и на него заведено земельно-кадастровое дело.

Земельно-кадастровое дело – дело о формировании земельного участка, в котором помещаются документы о земельном участке.

11-1. Земельно-кадастровые дела на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной собственности, заводятся специализированными государственными предприятиями, ведущими Кадастр, на основании решений местных исполнительных органов областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения), акимов городов районного значения, поселка, аула (села), аульных (сельских) округов, землеустроительного проекта о предоставлении права на землю, утвержденного уполномоченным органом по земельным отношениям области (города республиканского значения,

столицы), района (города областного значения), в соответствии с его компетенцией, установленной Земельным кодексом Республики Казахстан, и материалов по установлению границ земельного участка.

Сноска. Глава 2 дополнена пунктом 11-1 постановлением Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511 .

12. Земельно-кадастровые дела при первичном оформлении передачи в частную собственность или землепользование земельных участков, ранее предоставленных гражданам и юридическим лицам на правах владения либо пользования, заводятся на основании их заявлений, подаваемых в уполномоченные органы по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения), по месту нахождения земельных участков.

К заявлению прилагаются документы, удостоверяющие право на земельный участок, а при их отсутствии – чертеж (схема) границ участка с решением исполнительного органа, предоставившего этот участок.

Уполномоченные органы по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) осуществляют проверку указанных документов и направляют эти документы специализированным предприятиям, ведущим Кадастр, для обследования земельных участков на местности. В случае выявления изменений их границ, площадей и целевого назначения, эти изменения подлежат переутверждению местным исполнительным органом области (городов республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения), акимом города районного значения, поселка, аула (села), аульных (сельских) округов в соответствии с их компетенцией, установленной Земельным кодексом Республики Казахстан, или отражению в договоре, заключаемом между заинтересованными сторонами.

Сноска. Пункт 12 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511; от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п.2).

13. Формирование участка из земель, находящихся в собственности граждан или негосударственных юридических лиц, при совершении сделки с частью делимого земельного участка производится на основании их заявлений о разделе делимого земельного участка, подаваемых в уполномоченный орган по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), по месту нахождения земельного участка.

К заявлению прилагаются документы о праве частной собственности на земельный участок.

На образованные в результате раздела земельные участки заводятся новые земельно-кадастровые дела на основании землеустроительного проекта о разделе земельного участка, утвержденного уполномоченным органом по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), в соответствии с его компетенцией, установленной Земельным кодексом Республики Казахстан, и материалов по установлению границ земельного участка, а ранее заведенное земельно-кадастровое дело на делимый земельный участок хранится в архиве специализированного предприятия, ведущего Кадастр.

На сформированные в результате раздела земельные участки специализированным предприятием, ведущим Кадастр, изготавливаются идентификационные документы, которые выдаются заявителю соответствующим уполномоченным органом по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения). Сноска. Пункт 13 в редакции постановления Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511; с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п. 2).

13-1. При переходе прав на земельный участок в результате осуществления гражданско-правовых сделок либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан, идентификационный документ передается приобретателю или иному правообладателю.

В случае отсутствия изменений идентификационных характеристик земельного участка специализированным

предприятием, ведущим Кадастр, новый идентификационный документ не выдается, а вносится запись о правообладателе в земельно-кадастровую книгу и в единый государственный реестр земель.

Внесение в учетные данные земельного участка сведений о переходе права собственности на земельный участок или права землепользования производится на основании материалов, предоставляемых им органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

О постановке этого участка на кадастровый учет (со сведениями о новом правообладателе) специализированное предприятие, ведущее Кадастр, в двухнедельный срок уведомляет исполнительный орган города республиканского значения, столицы, района (города областного значения) по месту нахождения земельного участка.

Сноска. Правила дополнены пунктом 13-1 в соответствии с постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п.2).

14. При формировании земельного участка для государственных нужд из земель, находящихся в собственности или землепользовании граждан и юридических лиц, в заводимое на него земельно-кадастровое дело помещается решение исполнительного органа либо решение суда об изъятии земельного участка для государственных нужд, которые являются основанием для формирования нового участка, а также план (чертеж границ) и другие документы.

Сноска. Пункт 14 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п.2).

15. В случае изъятия части земельного участка, совершаемого для государственных нужд, новое земельно-кадастровое дело не заводится. Все документы, сопутствующие процессу реорганизации земельного участка, помещаются в земельно-кадастровое дело, заведенное ранее на данный участок.

Сноска. Пункт 15 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511; от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п.2).

15-1. При слиянии нескольких земельных участков в один заводится новое кадастровое дело, в которое помещаются кадастровые дела, ранее заведенные на эти участки. На сформированный в результате объединения земельный участок изготавливается новый идентификационный документ.

Сноска. Правила дополнены пунктом 15-1 в соответствии с постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п. 2).

16. В земельно-кадастровое дело земельного участка, подлежащего принудительному изъятию либо конфискации у граждан и юридических лиц, помещаются документы судебно-исполнительного производства.

17. Сформированное земельно-кадастровое дело является основой для записи земельного участка в земельно-кадастровой книге и внесения сведений о земельном участке в единый государственный реестр земель.

Единый государственный реестр земель является итоговым документом учета земельных участков в составе Кадастра, содержащим правовые, идентификационные, экономические и другие характеристики.

Сноска. В пункт 17 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511 .

18. Земельно-кадастровая книга является документом, в котором учитываются земельные участки, содержатся достоверные сведения о пространственном, природном и хозяйственном положении земель.

Сноска. В пункт 18 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511 .

19. Земельно-кадастровая карта земель создается и ведется в целях наглядного отображения местоположения, размеров и границ земельных участков, учета их изменений при объединении и разделении. Ведение земельно-кадастровых карт для Кадастра и учета земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 39 и 41–42 настоящих Правил.

20. Кадастр ведется на бумажных носителях и может вестись с использованием электронных систем сбора, обработки и хранения информации.

21. Автоматизированные информационные системы Кадастра создаются на базе специализированных программно-технических комплексов, порядок функционирования которых определяется центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами.

22. Земельно-кадастровая документация должна соответствовать следующим требованиям:

исполняться на бланках установленного образца с заполнением всех реквизитов (наименование органа, учреждения, организации, их издавшего, дату, номер документа, указание адресата (получателя документа);

изготовление планов (чертежей) границ земельных участков осуществляется в соответствии с техническими требованиями, устанавливаемыми центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами;

сведения, содержащиеся на планах (чертежах) земельных участков, отнесенные к государственной тайне, используются и хранятся в соответствия с установленными правилами, обеспечивающими их секретность.

3. Порядок ведения количественного и качественного учета и оценки земель

23. Кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Республики Казахстан, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного характера использования земельных участков.

Кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения, по единой методике.

Учет количества и качества земель ведется по их фактическому состоянию и использованию. Все изменения фиксируются после того, как они произошли на местности.

Данные учета земель заносятся в земельно-кадастровую книгу и единый государственный реестр земель по каждому земельному участку.

Учетные данные формируются по земельным участкам, населенным пунктам, районам (городам областного значения), областям, столице, городу республиканского значения. При этом выделяются участки, занятые особо охраняемыми природными и историко-культурными объектами.

Учету подлежат земли всех категорий, и он ведется по видам земельных угодий.

Необходимые сведения о размерах, местоположении, количестве и качестве земель фиксируются при их первичном учете, а происходящие изменения в составе земель, их качестве и виде использования выявляются в процессе ведения текущего учета земель.

Сноска. В пункт 23 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511 .

24. В целях уточнения и обновления Кадастровых данных:

1) собственники земельных участков и землепользователи, уполномоченные должностные лица и местные исполнительные органы в соответствующих административно-территориальных единицах (аул (село), поселок, город областного и районного значения) ежегодно представляют уполномоченному органу по земельным отношениям города республиканского значения, столицы, района (города областного значения) соответственно сведения о состоянии и использовании земель, отчеты по установленной форме о происходящих изменениях в составе земель, находящихся в собственности и землепользовании, а также в ведении акимов соответствующих административно-территориальных единиц (аул (село), поселок, города районного и областного значения) по состоянию на 1 ноября отчетного года;

Уполномоченный орган по земельным отношениям города республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) рассматривает и утверждает представленные отчеты и направляет их в специализированные предприятия, ведущие Кадастр, для внесения произошедших

изменений в земельно-кадастровую книгу и единый государственный реестр земель.

2) Уполномоченные органы по земельным отношениям области (городов республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) составляют ежегодные отчеты о наличии земель и распределении их по категориям, собственникам земельных участков, землепользователям и угодьям (балансы земель), а также сведений о продаже земельных участков в собственность государством по районам (городам областного значения), городу республиканского значения, столице, областям Республики Казахстан по состоянию на 1 ноября отчетного года, по формам, разрабатываемым центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами и утверждаемым центральным уполномоченным органом в области государственной статистики.

Центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами на основании данных балансов земель областей (города республиканского значения, столицы) составляет баланс земель Республики Казахстан.

Специализированные предприятия, ведущие Кадастр, один раз в 5 лет составляют отчеты о качественном состоянии земель по районам (городам областного значения), областям, городу республиканского значения, столице и в целом по республике.

Сноска. Пункт 24 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 06.06.2006 № 511; от 17.06.2010 № 600.

25. Учет качества и кадастровая оценка земель производится в целях:

определения эффективности использования земельного участка с учетом целевого назначения;

определения цены земельного участка (плата за продажу права аренды на земельный участок) при продаже их в частную собственность;

налогообложения; определения судом выкупной цены и размеров выплат при принудительном изъятии земельного участка для государственных нужд, и в случае реквизиции.

Сведения о качестве земель и их кадастровой оценке отражаются в земельно-кадастровой книге по каждому земельному участку.

Сноска. Пункт 25 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511; от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п.2).

26. Отчеты о наличии земель, распределении их по категориям, собственникам земельных участков, землепользователям и угодьям (балансы земель) составляются в соответствии с пунктом 24 настоящих Правил:

по району и городу областного значения – уполномоченным органом по земельным отношениям районов и городов областного значения и не позднее 1 ноября отчетного года представляются областному уполномоченному органу по земельным отношениям;

по области, городу республиканского значения и столице – уполномоченным органом по земельным отношениям области, городов республиканского значения, столицы на основании данных районов и городов областного значения и не позднее 20 ноября отчетного года представляются центральному уполномоченному органу по управлению земельными ресурсами.

Центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами не позднее 20 января следующего за отчетным года рассматривает на коллегии отчет о наличии, качественном состоянии и использовании земель (по городам республиканского значения, областям и в целом по республике) Республики Казахстан.

Центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами направляет копии сводного аналитического отчета Министерству экономики и бюджетного планирования Республики Казахстан, Министерству сельского хозяйства, Министерству охраны окружающей среды и Агентству Республики Казахстан по статистике.

Сноска. В пункт 26 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511.

4. Учет земельных участков для целей регистрации

27. Учет земельных участков и находящегося на них недвижимого имущества для целей регистрации является необходимым условием, обеспечивающим государственную регистрацию прав собственности и других прав, а также обременении на недвижимое имущество.

28. При учете земельных участков обязательным является фиксация следующих данных:

имя собственника или пользователя земельного участка;

площадь земельного участка;

форма собственности на земельный участок;

целевое назначение земельного участка;

ограничения в использовании и обременения земельного участка;

делимость или неделимость земельного участка;

кадастровый номер земельного участка.

Сноска. Пункт 28 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п. 2).

29. При ведении земельного кадастра каждому земельному участку, в целях определения (идентификации), присваивается кадастровый номер, индивидуальный, не повторяющийся на территории Республики Казахстан, который сохраняется, пока участок существует как единое целое. Этим же номером идентифицируется и земельно-кадастровое дело.

Сноска. Пункт 29 в редакции постановления Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511 .

30. Физические и юридические лица для присвоения кадастрового номера земельному участку обращаются с заявлением в специализированное предприятие, ведущее Кадастр, а для замены идентификационного документа на земельный участок, старого образца на новый – в уполномоченный орган по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) по месту нахождения земельного участка.

К заявлению прилагается оригинал имеющегося идентификационного документа на земельный участок.

Сноска. Пункт 30 в редакции постановления Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511; с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п. 2).

31. Проведение работ по идентификации земельного участка, отражение его на земельно-кадастровой карте начинается с определения в натуре фактических границ этого участка, наличия имеющихся ограничений и обременении, установления характера прав других лиц, а также целевого использования. Процедуры установления границ земельного участка и их оформления производятся в соответствии с приказами центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами.

Сноска. В пункт 31 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511 .

32. По результатам работ по идентификации земельного участка специализированное предприятие присваивает земельному участку кадастровый номер, делает соответствующую отметку на документе старого образца и выдает его заявителю. Информация о присвоении кадастрового номера земельному участку представляется соответствующему уполномоченному органу по земельным отношениям по месту нахождения земельного участка.

По желанию заявителя осуществляется замена документа о праве на земельный участок старого образца на новый идентификационный документ, который выдается заявителю уполномоченным органом по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) в соответствии с его компетенцией.

В земельно-кадастровой книге, кадастровом деле и государственном реестре земель производится соответствующая запись.

Сноска. Пункт 32 в редакции постановления Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511; с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п. 2).

33. Построение кадастрового номера определяется:

кодом области или городов республиканского значения, столицы;

кодом района или города областного (районного) значения;

кодом учетного квартала;

порядковым номером земельного участка в учетном квартале.

Учетными кварталами могут являться: квартал населенного пункта, рабочие поселки и сельские населенные пункты, садоводческие и дачные общества, линейные объекты: железные, автомобильные дороги, наземные, надземные и подземные трубопроводы с полосами отвода, водоемы и др.

Примечание

Две первые цифры кадастрового номера земельного участка обозначают код области или городов республиканского значения, столицы, три последующие – код района или города областного (районного) значения, еще три последующих – код учетного квартала и три последних цифры – порядковый номер земельного участка внутри учетного квартала.

В случае, если количество земельных участков внутри учетного квартала превышает число 999, то последующим земельным участкам, формируемым внутри этого учетного квартала присваивается четырехзначный порядковый номер. Сноска. В пункт 33 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511.

34. Коды учетных кварталов и кадастровые номера земельным участкам внутри учетных кварталов и/или районов, городов областного (районного) значения, городов республиканского значения, столицы присваивается специализированными предприятиями, ведущими Кадастр.

Сноска. В пункт 34 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511 .

35. Если присвоение кода учетному кварталу в соответствии с настоящими Правилами по объективным причинам не представляется возможным, то земельным

участкам внутри данного квартала присваиваются временные (условные) кадастровые номера. В этом случае код такого квартала начинается с цифры "9", что должно указывать на условное обозначение кадастрового номера в конкретном учетном квартале. При последующем определении юридического квартала ему присваивается истинный код с указанием условного номера, который был присвоен ранее.

36. При делении земельного участка на несколько частей или слиянии нескольких земельных участков в один старые номера аннулируются и присваиваются новые кадастровые номера.

37. При переходе права собственности или права землепользования на весь земельный участок к другому собственнику или землепользователю кадастровый номер земельного участка не меняется.

Сноска. Пункт 37 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п. 2).

38. О присвоении земельному участку кадастрового номера и постановке этого участка на кадастровый учет специализированное предприятие, ведущее Кадастр, уведомляет заявителя и регистрирующий орган. Заявителю выдается заверенная копия соответствующей части земельно-кадастровой карты (схемы), содержащая новый кадастровый номер земельного участка и отражающая изменения в земельно-кадастровой карте (схеме).

39. В зависимости от уровня ведения Кадастра создаются и содержатся в контрольном состоянии земельно-кадастровые карты (схемы):

земельно-кадастровая карта (схема) Республики Казахстан с отображением границ и кодов областей, городов республиканского значения и столицы;

земельно-кадастровая карта (схема) области с отображением границ и кодов районов и городов областного (районного) значения;

земельно-кадастровая карта города республиканского значения, столицы с отображением границ и кодов районов внутри города;

земельно-кадастровая карта (схема) района, города областного (районного) значения с отображением границ и кодов учетных кварталов;

земельно-кадастровая карта (схема) учетного квартала с отображением границ и кадастровых номеров земельных участков.

Сноска. В пункт 39 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511 .

40. Границы земельных участков на земельно-кадастровой карте (схеме) показываются в соответствии с идентификационными документами на земельные участки, и планами землепользования в масштабе карты (схемы).

Сноска. Пункт 40 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п. 2).

41. При необходимости земельно-кадастровые карты (схемы) могут быть изготовлены в нескольких частях.

42. Ведение и последующее обновление земельно-кадастровых карт (схем) осуществляются специализированными предприятиями, ведущими Кадастр.

Сноска. В пункт 42 внесены изменения постановлением Правительства РК от 6 июня 2006 года № 511 .

5. Предоставление сведений и пользование информацией Кадастра

43. Пользователями сведений Кадастра являются:

органы государственного управления – по вопросам планирования развития территории, зонирования земель, разработки программ по рациональному использованию природных ресурсов, другим вопросам, связанным с управлением земельными ресурсами;

уполномоченные органы в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

органы в области государственной статистики;

заказчики строительных и других объектов – по вопросам выбора и предоставления (продаже) земельных участков под застройку;

проектные, изыскательские, научно-исследовательские организации – по вопросам получения исходных данных для выполнения проектно-изыскательских и научно-исследовательских работ;

уполномоченные органы в сфере архитектурно-градостроительной деятельности – по вопросам ведения государственного градостроительного кадастра, разработки градостроительной и иной документации;

уполномоченные органы в области охраны окружающей среды – по вопросам проведения контроля за использованием природных ресурсов и состоянием окружающей среды, разработки природоохранных мероприятий;

органы налоговой службы - по вопросам исчисления земельного налога; иные физические и юридические лица.

Сноска. Пункт 43 с изменением, внесенным постановлением Правительства РК от 17.06.2010 № 600.

44. Сведения Кадастра об определенном земельном участке предоставляются на бумажных или магнитных носителях, а также в виде непосредственно санкционированного доступа к банку данных Кадастра с применением технических и телекоммуникационных средств связи по месту учета земельного участка в установленном законодательством порядке.

Сноска. Пункт 44 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511 .

45. Сведения Кадастра о земельных участках соотносятся с земельно-кадастровыми картами (планами).

Сведения Кадастра, не содержащие государственных секретов и иных ограничений, являются общедоступными и предоставляются заинтересованным физическим и юридическим лицам на платной основе.

Предоставление сведений Кадастра государственным органам осуществляется на бесплатной основе за счет предусмотренных на эти цели бюджетных средств.

Сноска. Пункт 45 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 18.03.2008 г. № 262 (порядок введения в действие см. п. 2).

45-1. Земельно-кадастровые дела на земельные участки, земельно-кадастровые книги, единый государственный реестр

земель подлежат постоянному хранению в архиве специализированного предприятия, ведущего Кадастр.

Сноска. Глава 5 дополнена пунктом 45-1 постановлением Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511 .

46. Нарушение режима доступа к сведениям кадастра или предоставление недостоверной информации влечет за собой предусмотренную законодательными актами ответственность.

Утвержден постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 года № 958.

Сноска. Перечень с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 06.06.2006 г. № 511; от 28.10.2007 г. № 1000; от 03.09.2008 г. № 818; от 18.09.2008 г. № 855 .

Перечень кодов, присваиваемых областям, городам республиканского значения, столице, районам и городам областного (районного) значения для целей формирования кадастровых номеров земельным участкам

Административно-территориальная единица	Код
1	2
Акмолинская область – 01	
Аккольский	001
Астраханский	002
Атбасарский	003
Сандыктауский	004
Аршалынский	005
Ерейментауский	006
Егиндыкольский	007
Коргалжынский	008
Буландынский	009
Целиноградский	011
Шортандинский	012
г.Акколь	014
г.Атбасар	015
г.Ерейментау	016
г.Макинск	017

г.Степногорск 018
п.Шантобе 019
Зерендинский 160
Щучинский 171
Енбекшилдерский 172
п.Заозерный 173
г.Кокшетау 174
г.Степняк 176
г.Щучинск 177
Жаркаинский 275
Есильский 277
Жаксынский 278
г.Державинск 283
г.Есиль 284
п. Красногорский 285

Актюбинская область – 02

Алгинский 022
Байганинский 023
Айтекебийский 024
Иргизский 025
Мугалжарский 027
Каргалинский 028
Мартукский 029
Темирский 031
Уилский 032
Хобдинский 033
Хромтауский 034
Шалкарский 035
г. Актобе 036
г. Алга 037
г. Кандыагаш 038
г. Темир 039
г. Хромтау 040
г. Шалкар 041
г. Эмба 042

Алматинская область – 03

Балхашский	043
Енбекшиказах	044
Жамбылский	045
Илийский	046
Карасайский	047
Райымбекский	050
Талгарский	051
Уйгурский	052
г. Есик	054
г. Капчагай	055
г. Каскелен	056
г. Талгар	057
Аксуский	254
Алакольский	255
Каратальский	259
Кербулакский	260
Коксукский	261
Панфиловский	262
Саркандский	263
Ескельдинский	264
г. Жаркент	266
г. Сарканд	267
г. Талдыкорган	268
г. Текели	269
г. Уштобе	270
г. Учарал	271

Атырауская область – 04

Жылыойский	059
Индерский	060
Исатайский	061
Кызылкогинский	062
Курмангазинский	063
Макатский	064
Махамбетский	065
г. Атырау	066

Восточно-Казахстанская область – 05

Глубоковский 068
Зайсанский 069
Зыряновский 070
Катон-Карагайский 071
Курчумский 072
Тарбагатайский 078
Уланский 079
Шемонаихинский 080
г.Зайсан 081
г.Зыряновск 082
г.Риддер 083
г.Серебрянск 084
г.Усть-Каменогорск 085
г.Шемонаиха 086
Абайский 236
Аягозский 239
Бескарагайский 240
Бородулихинский 241
Жарминский 243
Кокпектинский 244
Урджарский 248
г.Аягоз 251
г.Семей 252
г. Чарск 253

Жамбылская область – 06

Байзакский 087
Жамбылский 088
Жуалынский 089
Кордайский 090
им.Т.Рыскулова 091
Меркенский 092
Мойынкумский 093
Сарысуский 094
Таласский 095

Шуский 096
г.Тараз 097
г.Жанатас 098
г.Каратау 099
г.Шу 100

Западно-Казахстанская область – 08

Бурлинский 114
Жангалинский 115
Жанибекский 116
Зеленовский 118
Казталовский 119
Каратобинский 120
Сырымский 122
Таскалинский 124
Теректинский 125
Бокейрдинский 126
Акжаикский 127
Чингирлауский 128
г. Аксай 129
г.Уральск 130
г.Чапаево 131

Карагандинская область – 09

Актогайский 102
Жанааркинский 104
Улытауский 106
Шетский 107
г.Балхаш 108
г.Жезказган 109
г.Каражал 110
г.Приозерск 111
г.Сатпаев 112
Каркаралинский 133
Абайский 134
Нуринский 136

Осакаровский 137
Бухар-Жырауский 140
г.Абай 141
г.Караганда 142
г.Каркаралинск 143
г.Сарань 144
г.Темиртау 145
г.Шахтинск 146

Кызылординская область – 10

Аральский 147
Жалагашский 148
Жанакорганский 149
Казалинский 150
Кармакчинский 151
Сырдарьинский 153
Шиелийский 154
г.Казалинск 155
г.Кызылорда 156

Костанайская область – 12

Алтынсаринский 178
Житикаринский 179
Камыстинский 180
Карасуский 181
Карабалыкский 182
Костанайский 183
Узункольский 184
Мендыкаринский 185
Наурзумский 186
Денисовский 187
Аулиекольский 188
Тарановский 189
Сарыкольский 190
Федоровский 191
г.Житикара 192
г.Костанай 193

г.Лисаковск 194
г.Рудный 195
Амангельдинский 272
Жангельдинский 276
г.Аркалык 282

Мангистауская область –13

Бейнеуский 196
Каракиянский 197
Мангистауский 198
Тупкараганский 199
г.Актау 200
г.Жанаозен 201
г.Форт-Шевченко 202
Мунайлинский 203

Павлодарская область – 14

Актогайский 204
Баянаульский 205
Железинский 206
Иртышский 207
Качирский 208
Лебяжинский 209
Майский 210
Павлодарский 211
Успенский 212
Щербактинский 213
г.Аксу 215
с.Иртышск 216
г.Курчатов 217
г.Павлодар 218
г.Экибастуз 219

Северо-Казахстанская область – 15

Айыртауский 157
Уалихановский 162
Тайыншинский 164
им.Г.Мусрепова 165
Акжарский 167
г.Тайынша 175
Кызылжарский 220
им.Магжана Жумабаева 221
Жамбылский 223
Есильский 224
Мамлютский 225
Шал акына 228
Аккаиынский 229
Тимирязевский 231
г.Булаево 232
г.Мамлютка 233
г.Петропавловск 234
г.Сергеевка 235

Южно-Казахстанская область – 19

Байдибекский 286
Арысский 287
Мактааральский 288
Казыгуртский 289
Ордабасынский 293
Отырарский 294
Сайрамский 295
Сарыагашский 296
Сузакский 297
Толебийский 298
Тюлькубасский 300
Шардаринский 301
г.Арысь 302
г.Жетысай 303
г.Кентау 304
г.Ленгер 305
г.Сарыагаш 306

г.Туркестан 307
г.Шардара 308
г.Шымкент 309

г. Алматы – 20

Алмалинский 311
Ауэзовский 312
Бостандыкский 313
Жетысуский 314
Медеуский 315
Турксибский 317
Алатауский 321

г. Астана – 21

"Алматы" 318
"Сары-Арка" 319
Есиль 320

Приложение к постановлению Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 г. № 958.

Перечень, утративших силу некоторых решений Правительства Республики Казахстан

1. Постановление Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. № 710 "Об утверждении Порядка ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан" (САПП Республики Казахстан, 1996 г., № 26, ст. 223).

2. Постановление Правительства Республики Казахстан от 16 сентября 1998 г. № 892 "О внесении изменений в постановление Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. № 710" (САПП Республики Казахстан, 1998 г., № 32, ст. 287).

3. Подпункт 1) пункта 1 постановления Правительства Республики Казахстан от 11 июня 2001 г. № 800 "О внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Республики Казахстан по регулированию земельных отношений" (САПП Республики Казахстан, 2001г., № 21, ст. 269).

4. Постановление Правительства Республики Казахстан от 27 мая 2002 г. № 574 "О внесении изменений в постановление Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. № 710" (САПП Республики Казахстан, 2002 г., № 15, ст. 159).

Приложение Д

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

от 4 декабря 2012 года № 1525

О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 года № 958 "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан"

Правительство Республики Казахстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 года № 958 "Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан" (САПП Республики Казахстан, 2003 г., № 38, ст. 389) следующие изменения и дополнения: в Правилах ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан, утвержденных указанным постановлением: пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Государственный земельный кадастр в Республике Казахстан (далее – кадастр) ведется с целью обеспечения государственных органов, физических и юридических лиц информацией о земле и отдельных земельных участках.

Деятельность по ведению государственного земельного кадастра Республики Казахстан относится к государственной монополии и осуществляется республиканским государственным предприятием на праве хозяйственного ведения (далее – предприятие, ведущее кадастр), созданным по решению Правительства Республики Казахстан.

К деятельности, технологически связанной с ведением государственного земельного кадастра, относятся:

1) установление на местности границ административно-территориальных единиц, особо охраняемых природных территорий, земель государственного лесного и водного фондов;

2) составление проектов по образованию землепользований, проектов рекультивации нарушенных земель, установление границ

земельных участков на местности при их предоставлении из земель, находящихся в государственной собственности;

3) разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства по земельным участкам, находящимся в государственной собственности и предоставленным в землепользование для ведения сельскохозяйственного производства.

Цены на товары (работы, услуги), производимые и (или) реализуемые субъектом государственной монополии, устанавливаются Правительством Республики Казахстан";

пункт 11-1 изложить в следующей редакции:

"11-1. Земельно-кадастровые дела на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной собственности, заводятся государственными предприятиями, ведущими кадастр, на основании решений местных исполнительных органов областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения), акимов города районного значения, поселка, аула (села), аульных (сельских) округов, землеустроительного проекта о предоставлении права на землю, утвержденного уполномоченным органом по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), в соответствии с его компетенцией, установленной Земельным кодексом Республики Казахстан, и материалов по установлению границ земельного участка"; часть третью пункта 12 изложить в следующей редакции:

"Уполномоченные органы по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) осуществляют проверку указанных документов и направляют эти документы предприятиям, ведущим кадастр, для обследования земельных участков на местности. В случае выявления изменений их границ, площадей и целевого назначения, эти изменения подлежат переутверждению местным исполнительным органом области (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения), акимом города районного значения, поселка, аула (села), аульных (сельских) округов в соответствии с их компетенцией, установленной Земельным кодексом Республики Казахстан, или отражению в договоре,

заключаемом между заинтересованными сторонами."; части третью и четвертую пункта 13 изложить в следующей редакции:

"На образованные в результате раздела земельные участки заводятся новые земельно-кадастровые дела на основании землеустроительного проекта о разделе земельного участка, утвержденного уполномоченным органом по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), в соответствии с его компетенцией, установленной Земельным кодексом Республики Казахстан, и материалов по установлению границ земельного участка, а ранее заведенное земельно-кадастровое дело на делимый земельный участок хранится в архиве предприятия, ведущего кадастр.

На сформированные в результате раздела земельные участки предприятием, ведущим кадастр, изготавливаются идентификационные документы, которые выдаются заявителю соответствующим уполномоченным органом по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения)"; часть четвертую пункта 13-1 изложить в следующей редакции:

"О постановке этого участка на кадастровый учет (со сведениями о новом правообладателе) предприятие, ведущее кадастр, в двухнедельный срок уведомляет исполнительный орган города республиканского значения, столицы, района (города областного значения) по местонахождению земельного участка"; пункт 23 дополнить частью третьей следующего содержания:

"Учет качества земель включает их экономическую оценку и ведение мониторинга земель, проведение почвенных, геоботанических, агрохимических обследований и бонитировки почв";

в пункте 24: часть вторую подпункта 1) изложить в следующей редакции:

"Уполномоченный орган по земельным отношениям города республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) рассматривает и утверждает представленные отчеты и направляет их в предприятия, ведущие кадастр, для внесения произошедших изменений в

земельно-кадастровую книгу и единый государственный реестр земель"; часть третью подпункта 2) изложить в следующей редакции:

"Предприятия, ведущие кадастр, один раз в 5 лет составляют отчеты о качественном состоянии земель по районам (городам областного значения), областям, городу республиканского значения, столице и в целом по республике"; пункт 25 дополнить частью второй следующего содержания:

"Государственная кадастровая оценка земель включает определение кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков; составление схем границ оценочных зон в населенных пунктах с установлением в них поправочных коэффициентов к базовым ставкам платы за земельные участки; расчет базовых ставок платы за земельные участки; определение потерь сельскохозяйственного производства при изъятии сельскохозяйственных угодий для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства"; пункт 30 изложить в следующей редакции:

"30. Физические и юридические лица для присвоения кадастрового номера земельному участку обращаются с заявлением в предприятие, ведущее кадастр, а для замены идентификационного документа на земельный участок, старого образца на новый – в уполномоченный орган по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения) по местонахождению земельного участка.

К заявлению прилагается оригинал имеющегося идентификационного документа на земельный участок"; часть первую пункта 32 изложить в следующей редакции:

"32. По результатам работ по идентификации земельного участка предприятие, ведущее кадастр, присваивает земельному участку кадастровый номер, делает соответствующую отметку на документе старого образца и выдает его заявителю. Информация о присвоении кадастрового номера земельному участку представляется соответствующему уполномоченному органу по земельным отношениям по местонахождению земельного участка"; пункт 34 изложить в следующей редакции:

"34. Коды учетных кварталов и кадастровые номера земельным участкам внутри учетных кварталов и/или районов, городов областного (районного) значения, города

республиканского значения, столицы присваиваются предприятиями, ведущими кадастр"; пункт 38 изложить в следующей редакции:

"38. О присвоении земельному участку кадастрового номера и постановке этого участка на кадастровый учет предприятие, ведущее кадастр, уведомляет заявителя и регистрирующий орган. Заявителю выдается заверенная копия соответствующей части земельно-кадастровой карты (схемы), содержащей новый кадастровый номер земельного участка и отражающей изменения в земельно-кадастровой карте (схеме)"; пункт 42 изложить в следующей редакции:

"42. Ведение и последующее обновление земельно-кадастровых карт (схем) осуществляются предприятиями, ведущими кадастр"; пункт 45-1 изложить в следующей редакции:

"45-1. Земельно-кадастровые дела на земельные участки, земельно-кадастровые книги, единый государственный реестр земель подлежат постоянному хранению в архиве предприятия, ведущего кадастр".

2. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня первого официального опубликования.

Премьер-Министр Республики Казахстан С. Ахметов

СОДЕРЖАНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ	3
1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ	5
1.1	Оценка земель: понятие и содержание оценки земель.	5
1.2	Концептуальные основы кадастровой оценки земли.	16
1.3	Задачи и принципы государственного земельного кадастра	26
1.4	Основные этапы кадастровой оценки земельных участков.	35
2	ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ОЦЕНКУ ЗЕМЕЛЬ	42
2.1	Факторы, влияющие на оценку земель (механизмы функционирования земельного рынка	42
2.2	Государственное регулирование оценки земли (о правоустанавливающих документах на земельные участки).	49
2.3	Характеристика и анализ состояния Земельного фонда Казахстана.	55
3	ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ	65
3.1	Экономическая сущность земельной ренты	65
3.2	Оценка городских земель	70
3.3	Показатели и методики оценки земель.	85
4	ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ	97
4.1	Процесс оценки. Подходы к проведению земельно-оценочных работ.	97
4.2	Оценка различных категорий земель.	101
4.3	Определение рыночной стоимости земельного участка.	121

5	ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ ИПОТЕКИ ЗЕМЛИ.	138
5.1	Оценка залоговой стоимости земельных участков.	138
5.2	Государственная регистрация ипотеки. Методы оценки земельных участков	151
6	НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	162
6.1	Земля как объект налогообложения.	162
6.2	Порядок и механизм исчисления земельного налога	182
7	ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ	195
7.1	Тестовые задания для самоконтроля	195
7.2	Задачи для самоконтроля	204
7.3	Вопросы по самоконтролю	212
	ГЛОССАРИЙ	215
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	225
	БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	226
	ПРИЛОЖЕНИЕ А	228
	ПРИЛОЖЕНИЕ Б	245
	ПРИЛОЖЕНИЕ В	265
	ПРИЛОЖЕНИЕ Г	286
	ПРИЛОЖЕНИЕ Д	314

Учебное издание

Бахытбек Аубакирович Жанкубаев
Курасбек Шадметович Байтокаев

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

Учебное пособие

Нач. РО УИЦ *З. А. Губайдулина*
Редактор *Г. М. Дюсенбаева*
Компьютерная версия *С.Е. Орысбекова*

Подписано в печать 24.03.2016 г.
Тираж 300 экз. Формат 60x84x1/16 Бумага типогр. № 1.
Уч.- изд.л. 20. Усл. п.л. 18. 6. Заказ № 689. Цена договорная.

Издание НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева»
Учебно-издательский центр НАО «КазНИТУ им. К.И. Сатпаева» г. Алматы, ул. Сатпаева 22

ISBN 978-601-228-909-1

