

УДК 502.14:3

С.Ш. Хамзина

Инновационный Евразийский университет, Казахстан, г. Павлодар

E-mail: hamzina-saule@mail.ru

Вопросы исследования методологии эколого-экономической оценки городской земельной недвижимости в современных условиях

В статье приведены вопросы методологии эколого-экономической оценки городской земельной недвижимости, обоснованы направления развития рынка земельной недвижимости с учетом экологических факторов.

Ключевые слова: оценка земельной недвижимости, эколого-экономическая оценка, земельная недвижимость.

С.Ш. Хамзина

Қалалық жерге байланысты қозғалмайтын мүлігінің қазіргі жағдайларда экология-экономикалық әдістемелерін зерттеу мәселелері

Аталмыш мақалада қалалық жерге байланысты қозғалмайтын мүліктің қазіргі жағдайларда экология-экономикалық зерттеу әдістемелері бағаланып экологиялық факторларды еске ала отырып жерге байланысты қозғалмайтын мүліктің даму бағыттары айқындалған.

Түйін сөздер: жер қозғалмайтын мүлігінің бағасы, экология-экономикалық бағалау, жер жылжымайтын мүлігі.

S.Sh. Khamzina

Business research methodology of environmental and economic evaluation of urban land property in the current conditions

The article describes the methodology of environmental-economic evaluation of urban land property and justification of the directions of the real estate market development taking into consideration environmental factors.

Keywords: Land evaluation of real estate, economic evaluation, land property.

В отечественной экономике долгое время единый объект недвижимости законодательно отделен от фактора, определяющего местоположение объекта – земельного участка. На протяжении XX в. в Республике Казахстан практически отсутствовал институт частной собственности на землю и рыночных земельных отношений. Безвозмездность наделения земельными ресурсами, административный способ хозяйствования порождали неэффективное, нерациональное использование земли. До принятия Земельного Кодекса РК 20 июня 2003 года в нашей республике

отсутствовали полноценная правовая база для формирования рыночных земельных отношений и механизм осуществления права частной собственности на землю, гарантированный Конституцией РК. Всплеск активности в земельном секторе во многом обусловлен сложившейся возможностью перераспределения государственной и общественной собственности.

Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием земель (территории) [1].

Становление и развитие земельных отношений ставит перед собственниками задачу оценки земельной недвижимости. Возможность купли-продажи и аренды земли, необходимость развития ипотеки, установления платы за пользования земельными ресурсами (земельной ренты) требуют знания стоимости земельных активов, точная оценка которых способствует правильно и обоснованному принятию управленческих решений.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю [2].

Актуализация рынка на землях городов проходит наиболее интенсивно, что в большей степени связано с наличием развитой инфраструктуры, осуществления общественной и коммерческой деятельности, обеспечивающей жизнедеятельность населения, и вероятностью изменения целевого назначения земель. Проблема оценки именно городской земли стоит наиболее остро.

Несмотря на потребности рынка, сложность оценки городской земельной недвижимости состоит в том, что для условий формирования и развития земельного рынка не существует общепризнанной комплексной методики эколого-экономической оценки, учитывающей совокупное влияние факторов стоимости: затратного, доходного, рыночного и экологического. Сложившаяся отечественная практика оценки земель позволяет, ориентируясь на западные теории, рассматривать лишь рыночные и в меньшей степени доходные экономические аспекты, зачастую не учитывая затратные и экологические составляющие.

Западная методология, основанная на развитии и длительно функционирующем земельном рынке, и существовавшие в дореволюционном Казахстане оценочные методики не могут быть объективно использованы в настоящих отечественных условиях. Разработанные Министерством юстиции и обязательные к применению «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» содержат спорные положения, что порождает дискуссии в профессиональной среде.

Таким образом, исследование критериев комплексной эколого-экономической оценки городской земельной недвижимости в условиях формирования рынка и на обозримую перспективу представляются актуальными в теоретическом и практическом аспектах.

Теоретические основы оценки стоимости недвижимости и земель поселений в условиях развитого рынка разработаны в трудах многих зарубежных и казахстанских авторов. Вместе с тем большинство исследований проблемы оценки городской недвижимости носят разноплановый характер. Рассмотрение отдельных вопросов теоретического и методологического обеспечения процесса оценки земельных ресурсов нацелено на развитый рынок. В современных отечественных условиях отсутствует качественная и открытая исходная информация для оценки, а также не отражается комплексность эколого-экономической оценки городской земельной недвижимости на этапе развития земельного рынка. Некоторые проблемы, касающиеся в особенности оценки затратной, доходной и экологической составляющей стоимости городской земельной недвижимости, остаются дискуссионными.

Целью исследований являлось изучение эколого-экономической оценки городской земельной недвижимости применительно к условиям развивающегося казахстанского рынка.

Исследование и обоснование эколого-экономической оценки земельных участков в городских условиях становится приоритетным направлением эффективного развития рынка недвижимости города с учетом экологических факторов.

Эффективность функционирования современного земельного рынка в значительной степени определяется качественной, объективной и достоверной информацией о величине стоимости его элементов, которыми являются права собственности и аренды земельных участков. Комплексная оценка объекта земельной недвижимости может служить индикатором эффективности управления имущественным комплексом.

Сложный анализ современной ситуации в сегменте рынка земельной недвижимости показывает острую потребность со стороны хозяйствующих субъектов в земельных ресурсах в городах. Важный фактор доходности и престижа объекта недвижимости определяется местоположением в городской среде, которое напрямую

зависит от земельного участка и качественным образом влияет на его стоимость.

Комплексная эколого-экономическая оценка является главным поставщиком информации о стоимости земельной недвижимости города. Однако в результате множественных реформ законодательства, направленного на регулирование земельных отношений, научный потенциал оказался не готов качественно предоставить стоимостную информацию. В значительной степени ситуация усугублялась долгим отсутствием единой методической базы оценки и множеством спорных положений официальных документов.

В частности к настоящему моменту существуют противоречия связанных между собой руководящих документов. В официальных и обязательных к применению методических рекомендациях Министерства юстиции РК по оценке рыночной стоимости земельных участков и права их аренды, разработанных ранее, учтены не все положения Земельного Кодекса РК, закона «Об оценочной деятельности в РК», постановления Правительства РК «Об утверждении стандартов оценки».

В теории оценки стоимости земля рассматривается под двумя углами зрения. С одной стороны, земля представляет собой природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвами, водами, растительным и животным миром и оценивается с позиций возможности выполнения ею многоцелевых функций, не всегда связанных с извлечением дохода. С другой стороны, земля рассматривается как составная и неотъемлемая часть любого объекта

недвижимости и оценивается с позиций полезности и доходности использования каждого конкретного земельного участка [3].

Статистические данные экологической ситуации в Казахстане показывают ухудшение состояния окружающей среды в крупных городах, связанное с повышением числа автотранспорта, вредных производств в черте городов и повышением нагрузки на городскую инфраструктуру.

Учету экологического фактора в стоимости земельной недвижимости города в отечественной литературе уделяется мало внимания. В методических рекомендациях он присутствует декларативно, никак не участвуя в предлагаемых методах расчетов.

Анализ существующей методологической базы экологической оценки показал необходимость практического учета влияния различных экологических факторов на экономическую стоимость городской земельной недвижимости. Совершенствование методологической базы оценки позволяет объективно и достоверно определить эколого-экономическую стоимость земельной недвижимости в городе и стоимость права аренды в условиях становления казахстанского земельного рынка. Результаты исследования, заключающегося в поиске и адаптации к казахстанским условиям методических подходов отечественного и зарубежного опыта оценки земельной недвижимости, обозначении перспектив и направлений развития методологии оценки, имеют теоретическую значимость и практическую полезность для действующего рынка оценки.

Литература

- 1 Земельный Кодекс Республики Казахстан (с изменениями и дополнениями) на 08.01.2013.
- 2 Мирзоян Н.В., Управление и оценка недвижимости / Московская финансово-промышленная академия. - М., 2007. - 251 с.
- 3 Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.

References

- 1 Zemel'nyj Kodeks Respubliki Kazahstan (s izmenenijami i dopolnenijami) na 08.01.2013.
- 2 Mirzozjan N.V., Upravlenie i ocenka nedvizhimosti. / Moskovskaja finansovo-promyshlennaja akademija. - M., 2007. - 251 s.
- 3 Gribovskij S.V. Ocenka stoimosti nedvizhimosti. – M.: INTERREKLAMA, 2003. - 704 s.