

Сеилгумаров Рахман Мухаметкалиевич

**ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КРЕДИТОВАНИЯ**

6N0905 Кадастр

Автореферат

диссертации на соискание академической степени магистра наук

Республика Казахстан
г. Усть-Каменогорск, 2011 год

Работа выполнена в Восточно-Казахстанском государственном техническом университете им. Д. Серикбаева.

Научный руководитель: доктор технических наук,
профессор Максимов В.А.

Официальный оппонент: первый зам. директор
ВК ДГП ГосНПЦзем
Сарманов Д.Г.

Защита состоится 24 июня 2011 года в 9.00 аудитория Г-3-219 при Восточно-Казахстанском государственном техническом университете им. Д.Серикбаева по адресу: ул. Серикбаева 1, 070004, г. Усть-Каменогорск

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Восточно-Казахстанского государственного технического университета им. Д. Серикбаева.

Автореферат разослан «23» мая 2011 г

Учёный секретарь
диссертационного совета

Бейсембинова Г.Б.

Введение

Актуальность работы. Земли сельскохозяйственного назначения составляют наиболее важную часть земельного фонда Республики Казахстан.

В связи с этим, в настоящее время оценка сельскохозяйственных земель становится все более актуальной.

Согласно статистике именно сельскохозяйственные предприятия-товаропроизводители используют большую часть земель сельскохозяйственного назначения. Землям сельскохозяйственного назначения придается особое значение в силу следующих факторов: ограниченности (неизменности количества); неперемещаемости; невозсоздаваемости; неуничтожаемости; практически неисчерпаемости производительной силы. И не случайно они ставятся законодательством на первое место среди выделяемых семи категорий земель государственного земельного фонда. Основное их назначение – производство сельскохозяйственной продукции.

Оценка земли позволяет установить объективный ценовой ориентир - реальную рыночную стоимость земли.

На сегодняшний день встала острая дилемма о передаче земли в собственность, а также проблема становления и развития различных форм и типов хозяйствования в аграрном секторе.

Такая неопределенность не может и не должна долго сохраняться. В условиях становления рыночных отношений наиболее предпочтительной с точки зрения рационального и эффективного использования земли будет её продажа фермерам, частным предпринимателям, т.е. создание слоя собственников и производителей одновременно.

В то же время проглядывает еще не менее острая проблема - как смогут в нынешней нестабильной ситуации, с точки зрения ограниченной деловой активности и предприимчивости, когда растет диспаритет цен на продукцию сельского хозяйства, когда нет отлаженной системы кредитования и льготного финансирования, выжить те немногочисленные крестьянские хозяйства.

В сложившихся условиях общей предпосылкой восстановления производственного потенциала агропромышленного комплекса страны, преодоления его экономического и технологического отставания является привлечение в аграрный сектор экономики долгосрочных инвестиций. Основным фактором притока инвестиций в сельское хозяйство становится банковский капитал. Но воспользоваться им могут не многие, поскольку существуют проблемы доступа к долгосрочным ресурсам, связанные с отсутствием у сельскохозяйственных товаропроизводителей залогового имущества, достаточного для обеспечения возврата кредита, и отсутствием программ долгосрочного кредитования.

Вопрос о рыночном обороте земель в настоящее время представляет особую актуальность и народно-хозяйственную значимость, если учитывать тот факт, что как в количественном, так и в качественном отношении имеет место ухудшение состояния земли как воспроизводственного ресурса и объекта залога в сельском хозяйстве.

Из-за низких доходов сельскохозяйственные организации не могут воспользоваться действующими экономическими механизмами, связанными с льготным кредитованием, предоставлением государством субсидий на приобретение семян, племенного скота, новой техники и др. Много нерешенных вопросов накопилось в регулировании земельных отношений. Также остро стоят проблемы вовлечения в сельскохозяйственный оборот заброшенной пашни, функционирования агрохолдингов, экологизации агропромышленного производства.

Однако, выделенных государственных бюджетных ресурсов недостаточно для коренного изменения ситуации. В то же время сельское хозяйство, как низко рентабельная отрасль, пока слабо интересует кредиторов, хотя в сложившихся условиях основным фактором притока инвестиций в сельское хозяйство становится банковский капитал, а основным инструментом – кредитование под залог земли.

Нынешний недостаток в мотивации кредитных институтов в поощрении агропрома требуется программно восполнять и нивелировать, в чем первостепенное участие должны принять государство, субсидируя банковские кредиты, тем самым соразмерно предоставляя льготы агробизнесу и, конечно же, сами банки, кредитующие с определенной выгодой для заемщика.

В современных условиях ипотечное кредитование предпринимательских структур в аграрном секторе приобретает особую актуальность, поскольку залог недвижимости и, в первую очередь, земель сельскохозяйственного назначения, является важным инструментом привлечения дополнительных финансовых ресурсов в сельское хозяйство в условиях рынка.

Целью магистерской диссертации является обобщение теоретической и практической базы кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения и разработка рекомендаций по оценке и кредитованию земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Задачи. Для того, чтобы раскрыть содержание выбранной темы, необходимо решить следующие задачи:

- изучить понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения;
- определить методы и подходы к оценке земель сельскохозяйственного назначения;
- произвести расчет земель сельскохозяйственного назначения, по требованиям, предъявляемым банками второго уровня;
- выявить проблемы в оценке земель сельскохозяйственного назначения и кредитования проектов;
- определить пути решения и предложения по усовершенствованию кредитования проектов, в обеспечении которых выступают сельскохозяйственные земли.

Объектом исследования являются экономические и организационные проблемы сельскохозяйственных структур аграрного сектора, важнейшим фактором и необходимым условием решения которых обозначено кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения.

Новизна работы состоит в усовершенствовании методики оценки земель сельскохозяйственного назначения и оценки кредитоспособности проектов, в обеспечении которых выступают сельскохозяйственные земли.

Практическая значимость работы обуславливается обязательным проведением оценки кредитоспособности проектов и оценки земель сельскохозяйственного назначения при обращении сельскохозяйственных производителей в банки второго уровня.

Структура и объем работы. Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы.

Основное содержание работы

Во введении обоснована актуальность темы магистерской диссертации, целесообразность и необходимость постановки исследований, изложены цели, задачи, а также новизна и практическая значимость.

Первая глава содержит понятие земли и существующие подходы и методы, применяемые в оценке земель, а также особенности оценки сельскохозяйственных земель и роли кредитоспособности заемщика в банках второго уровня.

Земля является основой жизни и деятельности человека, сферой производства продовольствия, источником получения природных ресурсов и нематериальных благ. Любая деятельность человека – производственная, коммерческая или просто жизнедеятельность, неразрывно связана с землей, которая используется как пространственная основа и средство производства в лесном и сельском хозяйстве. Но земля является не только пространственной основой для жизни и существования людей. Она является составным элементом биосферы, местом размещения природных ресурсов или сосредоточения природных ресурсов, органически связанных с землей.

Таким образом, земля представляет жизненное пространство, сферу жизнеобеспечения человека, среду обитания и сложную природную систему одновременно. Уникальным свойством земли является ее способность с помощью других природных сил продуцировать растительность, в том числе и сельскохозяйственную, и органическое вещество почвы.

В мировой практике для оценки земель применяются три подхода:

- 1) доходный;
- 2) сравнительный;
- 3) затратный.

Подходы и методы оценки земельных участков можно проиллюстрировать с помощью схемы, представленной на рисунке 1.

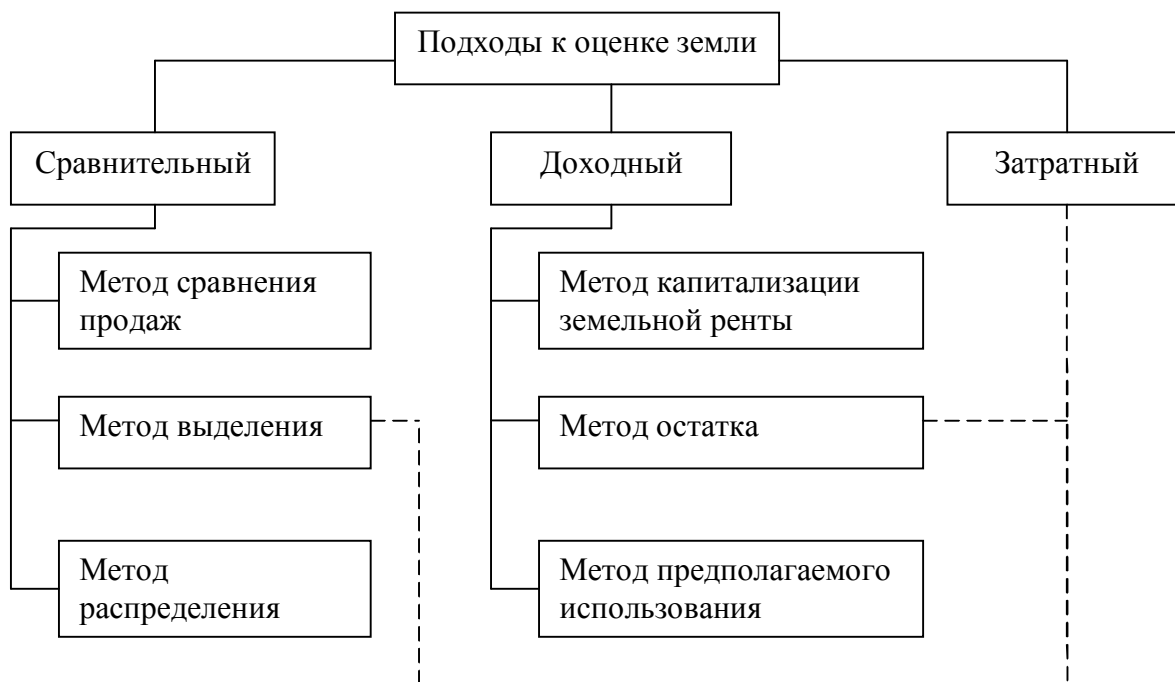


Рисунок 1 – Схема подходов и методов оценки земельных участков

В условиях рыночной экономики важным источником заемных средств для предприятия является банковский кредит.

Под кредитоспособностью заемщиков понимается способность заемщика полностью и в срок рассчитаться по своим долговым обязательствам (основному долгу и процентам). Кредитоспособность есть качественная характеристика заемщика, необходимая для разрешения вопроса о возможности и условиях его кредитования. Определение кредитоспособности необходимо, во-первых, с позиции характеристики финансового положения партнера для заключения договоров и выполнения работ и оказания услуг, а также предоставления коммерческого кредита. Следовательно, кредитоспособность – это совокупность материальных и финансовых возможностей получения кредита и его предельная сумма, определяемая способностью заемщика возратить кредит в срок и в полной сумме.

Мировая и отечественная практика позволила выделить критерии кредитоспособности клиента: характер клиента, способность заимствовать средства, способность заработать средства в ходе текущей деятельности для погашения долга (финансовые возможности), капитал, обеспечение кредита, условия, в которых совершается кредитная сделка, контроль (законодательная основа деятельности заемщика, соответствие характера ссуды стандартам банка и органов надзора).

В современных условиях Казахстана земля является одним из наиболее сложных объектов оценки в составе недвижимости, что обусловлено:

- а) спецификой данного объекта;
- б) неразработанностью нормативно-правовой базы;

в) неразвитостью земельного рынка в стране.

Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

а) невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости;

б) каждый земельный участок неподвижен;

в) возможно многоцелевое использование земли:

1) как средство производства;

2) как пространства для социально-экономического развития;

г) земельный фонд является основой жизни и деятельности человека;

д) в отличие от других объектов недвижимости срок эксплуатации земельных участков неограничен;

и) использование и охрана земли в Казахстане осуществляется с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

К имуществу, предлагаемому в качестве обеспечения (предмет залога), предъявляются следующие общие требования:

– имущество должно обладать ликвидностью, обеспечиваемой достаточной стабильностью цен и сложившейся конъюнктурой рынка на такое имущество;

– имущество, предоставляемое в залог, должно быть свободно от обременений, прав требований третьих лиц, за исключением случаев, когда уполномоченным органом банка принимается решение о принятии в залог имущества в порядке перезалога либо распространении ранее принятого в залог имущества в качестве обеспечения по другим обязательствам того же заемщика или других заемщиков;

– обязательное наличие документов, определенных соответствующими регламентирующими документами в банках второго уровня, необходимых для проведения юридической экспертизы, определения залоговой стоимости и регистрации права залога на имущество;

– страхование имущества, принимаемого в залог, производится залогодателем (заемщиком) в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Республики Казахстан, и в необходимых случаях – по требованию банка в соответствии с внутренними правилами банка;

– обеспечение сохранности залогового имущества осуществляется залогодателем, а банк осуществляет охрану залогового имущества в случае необходимости в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан и положениями договоров о залоге.

Для целей кредитования в залог принимаются земельные участки:

1) принадлежащие залогодателю на праве собственности;

2) находящиеся у залогодателя на праве долгосрочной аренды (свыше 5 лет).

В залог могут приниматься права долгосрочного землепользования на земельные участки сельскохозяйственного назначения, на которых возделываются следующие культуры:

- 1) зерновые (пшеница, рис, рожь, ячмень, овес, и т.д.);
- 2) масличные и технические (подсолнечник, хлопок, кукуруза, соя и т.д.);
- 3) другие культуры, традиционно выращиваемые в регионе.

В таблице 1 представлены рекомендуемые методы, применяемые при оценке земельных участков для целей кредитования.

Таблица 1 - Сводная таблица рекомендуемых методов, применяемых при оценке земельных участков

Наименование предоставляемого обеспечения	Метод, результаты которого имеют, как правило, наибольший вес при определении рыночной стоимости	Метод, результаты которого могут использоваться при определении рыночной стоимости
Земельные участки (принадлежащие залогодателю на праве частной собственности)	Методы сравнительного подхода	Методы доходного и затратного подхода
Земельный участок сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности	Методы доходного подхода	Методы затратного и сравнительного подхода
Земельный участок сельскохозяйственного назначения на праве долгосрочной аренды	Методы доходного подхода	–
Право пользования (аренды) земельным участком – стоимость определяется только в случае, если залогодателем зданий и сооружений является третье лицо	Методы доходного подхода	Методы затратного подхода
Права пользования (аренды) на сельскохозяйственные земли и права долгосрочной аренды на движимое и недвижимое имущество	Методы доходного подхода	Методы затратного подхода

Во второй главе приводится краткая характеристика сельскохозяйственных земель ТОО «Сугатовское» и производится расчет с обоснованием выбранных методов оценки примененных подходов.

Исходными данными для проведения оценки послужили следующие предоставленные заказчиком материалы: акты на право временного возмездного землепользования, постановление акимата Шемонаихинского района, материалы землеустроительных работ, договоры об аренде земельных участков, акты определения кадастровой стоимости земельных участков.

Земли ТОО «Сугатовское», предоставленные во временное долгосрочное землепользование на условиях аренды сроком на 49 лет, расположены на территории учетного квартала 05-080-005 (бывшего колхоза имени XX съезда КПСС) Шемонаихинского района, Восточно-Казахстанской области и представлены восемью участками.

В таблице 2 приведены кадастровые номера земельных участков ТОО «Сугатовское».

Таблица 2 – Кадастровые номера земельных участков ТОО «Сугатовское»

Номер участка	Кадастровые номера	Местоположение
Участок №1	05-080-005-021	ВКО, Шемонаихинский район, в 2,0 км севернее села Сугатовка
Участок №2	05-080-005-022	ВКО, Шемонаихинский район, в 6,5 км южнее села Сугатовка
Участок №3	05-080-005-023	ВКО, Шемонаихинский район, в 2,5 км юго-западнее села Сугатовка
Участок №4	05-080-005-024	ВКО, Шемонаихинский район, в 2,0 км юго-западнее села Сугатовка
Участок №5	05-080-005-025	ВКО, Шемонаихинский район, в 0,7 км юго-восточнее села Сугатовка
Участок №6	05-080-005-026	ВКО, Шемонаихинский район, в 1,0 км юго-восточнее села Сугатовка
Участок №7	05-080-005-027	ВКО, Шемонаихинский район, в 2,3 км юго-восточнее села Сугатовка
Участок №8	05-080-005-029	ВКО, Шемонаихинский район, в 7,5 км северо-западнее села Сугатовка

Общая площадь земельных участков – 9 593,9 га, в том числе сельскохозяйственных угодий – 9 468,6 га, из них площадь пашен – 7 868,2 га, сенокосов – 192,1 га, пастбищ – 1408,3 га и, кроме того, площадь прочих земель – 125,3 га.

Наиболее эффективное использование сельскохозяйственной земли является основополагающей предпосылкой при определении ее рыночной стоимости. При определении наиболее эффективного использования сельскохозяйственной земли определяется наиболее вероятное использование, удовлетворяющее четырем критериям: физической возможности, юридической правомочности, экономической целесообразности и максимальной эффективности. Суждение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа состояния рынка недвижимости на момент оценки, сложившихся рыночных условий. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование оцениваемой сельскохозяйственной земли, то есть то, которому соответствует максимальная ее стоимость. При этом под максимальной стоимостью, которой следует достичь, понимается ее рыночная стоимость.

Результат анализа наиболее эффективного способа использования сельскохозяйственной земли может быть следствием расчетов ее рыночной стоимости при рассмотрении различных способов использования. Такие

расчеты основываются на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном использовании при минимальных трудозатратах оценщик анализирует юридически допустимые и типичные для окружения оцениваемой сельскохозяйственной земли способы использования. Анализ физически возможных способов, как и анализ экономически оправданных, требует выполнения расчетов, так как размеры участка могут быть (во многих случаях) изменены путем покупки прав на прилегающие земли, а недостаточность несущей способности грунтов может быть компенсирована инженерно-строительными решениями.

Следует учесть, что согласно регламентирующим документам в банках второго уровня расчет стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения производится только по площадям пашен, входящих в общую площадь сельскохозяйственных земель. Земельные участки, имеющие в своем составе только сенокосы и (или) пастбища, в качестве залога не принимаются, ввиду низкого уровня ликвидности и отсутствия прямых доходов от использования такого рода земель.

Метод сопоставимых продаж сравнительного подхода определяет рыночную стоимость земельного участка на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный метод к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого земельного участка тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой метод сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заменители на рынке, обычно устанавливается, исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заменителя».

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительным подходом стоимость объекта не определялась ввиду отсутствия данных по продажам аналогичных земельных участков в ВКО по целевому назначению и использованию.

При определении стоимости права временного возмездного землепользования на земельные участки затратным подходом рассчитывается

кадастровая стоимость нормативным методом на основании документов, утверждаемых Правительством Республики Казахстан.

Согласно предоставленным материалам землеустроительных работ для земельных участков ТОО «Сугатовское» производим расчет поправочного коэффициента к базовым ставкам платы за землю для определения кадастровой стоимости земельных участков.

При расчете поправочного коэффициента к базовым ставкам платы за землю учитывается: качественное состояние земель, уклон поверхности в градусах, обводненность пастбищ, культуртехническое состояние сенокосов и пастбищ, местоположение земельных участков по отношению к хозяйственному центру и удаленность земельных участков от центра сферы обслуживания и рынков сбыта.

Поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле:

$$K_{\Pi} = K_C \times K_Y \times K_M \times K_S \times K_O, \quad (1)$$

где K_{Π} – поправочный коэффициент;

K_C – качественное состояние земель, культуртехническое состояние сенокосов и пастбищ;

K_Y – уклон поверхности;

K_M – местоположение земельных участков по отношению к хозяйственному центру;

K_S – удаленность земельных участков от центра сферы обслуживания и рынков сбыта;

K_O – обводненность пастбищ.

В таблице 3 представлен расчет поправочного коэффициента.

Таблица 3 – Расчет поправочного коэффициента (K_{Π})

Наименование сельскохозяйственных угодий, подтип почв	Площадь, га	K_C	K_Y	K_O	K_M	K_S	K_{Π}
Участок №1 (05-080-005-021)							
Пашня, предгорные черноземы	4 627,6	1,01	0,98	-	1,0	0,92	0,91
Участок №2 (05-080-005-022)							
Пашня, предгорные черноземы	2 396,1	0,97	0,97	-	1,0	0,92	0,87
Участок №3 (05-080-005-023)							
Пашня, предгорные черноземы	66,2	0,79	0,96	-	1,2	0,92	0,84
Участок №4 (05-080-005-024)							
Пашня, предгорные черноземы	115,0	0,85	0,96	-	1,2	1,06	1,04
Участок №5 (05-080-005-025)							
Пашня, предгорные черноземы	147,0	1,12	0,97	-	1,2	1,04	1,36

Участок №6 (05-080-005-026)							
Пашня, предгорные черноземы	242,7	0,98	0,97	-	1,2	1,04	1,19
Участок №7 (05-080-005-027)							
Пашня, предгорные черноземы	100,9	1,03	0,98	-	1,2	0,9	1,09
Участок №8 (05-080-005-029)							
Пашня, предгорные черноземы	172,7	1,17	0,98	-	1,0	0,82	0,94

Для пашни с предгорно-черноземными почвами применяется базовая ставка платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей на основании Постановления Правительства РК № 890 от 02.09.2003 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 07.11.2008 г.), равной 49 400 тенге за 1 га пашни.

Далее определяем кадастровую стоимость (стоимость выкупа права пользования (аренды)) земельных участков по формуле:

$$КС = Б_с \times К_п, \quad (2)$$

где КС – кадастровая стоимость;

Б_с – базовая ставка;

К_п – поправочный коэффициент.

В таблице 4 представлен расчет кадастровой стоимости земельных участков.

Таблица 4 – Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

№	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, га	Площадь пашни, га	Государственная ставка выкупа права пользования (аренды), тенге/га	К _п	Кадастровая стоимость, тенге
1	05-080-005-021	5 640,0	4 627,6	49 400	0,91	208 029 130
2	05-080-005-022	3 058,4	2 396,1	49 400	0,87	102 979 586
3	05-080-005-023	67,7	66,2	49 400	0,84	2 747 035
4	05-080-005-024	115,0	115,0	49 400	1,04	5 908 240
5	05-080-005-025	147,0	147,0	49 400	1,36	9 876 048
6	05-080-005-026	254,4	242,7	49 400	1,19	14 267 362
7	05-080-005-027	111,7	100,9	49 400	1,09	5 433 061
8	05-080-005-029	199,7	172,7	49 400	0,94	8 019 497
	Итого:	9 593,9	7 868,2			357 259 960

Согласно Постановлению Правительства РК «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными

землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков», рассчитывается размер платы за продажу права аренды земельных участков в процентах от кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка по срокам:

- до 10 лет включительно - 2% за каждый год;
- от 11 до 30 лет - 20% плюс 1,5% за каждый год свыше 10 лет;
- от 31 до 49 лет - 50% плюс 1% за каждый год свыше 30 лет.

Срок права временного возмездного землепользования на земельные участки сельскохозяйственного назначения ТОО «Сугатовское» до 2054 года, ввиду чего коэффициент к кадастровой стоимости земельного участка составит: $50\% + 1\% \times ((2054 - 2011) - 30) = 63\%$

Далее производится расчет земельных участков сельскохозяйственного назначения затратным подходом по формуле:

$$C_{зп} = КС \times K_{КС}, \quad (3)$$

где $C_{зп}$ – стоимость затратным подходом;
 $КС$ – кадастровая стоимость;
 $K_{КС}$ – коэффициент к кадастровой стоимости.

В таблице 5 приведен расчет стоимости права временного возмездного землепользования на земельные участки.

Таблица 5 – Расчет стоимости права временного возмездного землепользования на земельные участки сельскохозяйственного назначения

№	Кадастровый номер	Площадь пашни, га	Кадастровая стоимость, тенге	Коэффициент к кадастровой стоимости, доли	Стоимость, тенге
1	05-080-005-021	4 627,6	208 029 130	0,63	131 058 352
2	05-080-005-022	2 396,1	102 979 586	0,63	64 877 139
3	05-080-005-023	66,2	2 747 035	0,63	1 730 632
4	05-080-005-024	115,0	5 908 240	0,63	3 722 191
5	05-080-005-025	147,0	9 876 048	0,63	6 221 910
6	05-080-005-026	242,7	14 267 362	0,63	8 988 438
7	05-080-005-027	100,9	5 433 061	0,63	3 422 829
8	05-080-005-029	172,7	8 019 497	0,63	5 052 283
	Итого:	7 868,2	357 259 960		225 073 775

Таким образом, общая стоимость права временного возмездного землепользования на земельные участки, определенная затратным подходом, составляет 225 073 775 тенге. Средняя стоимость за 1 га пашни составила 28 606 тенге.

Оценка объекта с использованием доходного подхода. Стоимость права временного возмездного землепользования на земельные участки определена методом прямой капитализации дохода на основании средних показателей

результатов урожайности по ВКО за последние три года на основании данных, опубликованных на сайте www.stat.kz.

Учитывая то, что на оцениваемых земельных участках возделывается пшеница, исходные данные будут приниматься по указанной культуре.

В таблице 6 представлен расчет урожайности пшеницы, определенный методом математического взвешивания.

Таблица 6 – Расчет урожайности пшеницы

Год	Урожайность, ц/га (I)	Достоверность, %	Удельный вес, доля (V)	I x V
2009	16,00	30%	0,30	4,80
2010	4,20	40%	0,40	1,68
2011	9,80	30%	0,30	2,94
Итого:	30,00	100%	1,00	9,42

Текущая средняя цена купли-продажи зерна пшеницы по ВКО определена на основании данных, полученных с Internet-сайтов сельского хозяйства РК. В таблице 7 представлены данные по ценам реализации пшеницы.

Таблица 7 – Стоимость реализации пшеницы в Республике Казахстан

Сайт	Стоимость реализации 1 тонны пшеницы, тенге	Достоверность, %	Удельный вес, доля	Значение стоимости, тенге
www.kazakh-zerno.kz	33 091	0%	0,00	0
www.kam.kz	28 400	100%	1,00	28 400
Итого:		100%	1,00	28 400

Себестоимость 1 тонны зерна (пшеницы) принята на основании данных Internet-сайта www.agrosektor.kz и составила в среднем 20 600 тенге.

Расчет стоимости по методу прямой капитализации производится по формуле:

$$PV = \frac{C_t}{k}, \quad (4)$$

где PV – текущая стоимость объекта оценки;

C_t – чистый годовой доход;

k – коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации определяется кумулятивным методом, путем сложения следующих составляющих:

– безрисковая процентная ставка - годовая ставка дохода на долгосрочные/среднесрочные государственные ценные бумаги - принимается

по фактическим данным - 7,5% (на основании данных Internet-сайта www.nationalbank.kz);

– поправка на дополнительный риск, 1-10% (экспертный метод расчета, чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвест-проекту);

– поправка на низкую ликвидность - 1-10% (экспертный метод расчета, учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций);

– поправка на инвестиционный менеджмент - 0,5-3% (экспертный метод расчета, чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют, тем выше премия за инвестиционный менеджмент).

Коэффициент капитализации определен кумулятивным методом в размере 30,50%, путем сложения следующих составляющих, представленных в таблице 8.

Таблица 8 – Расчет коэффициента капитализации

Наименование	Значение
Безрисковая процентная ставка	7,50%
Поправка на дополнительный риск	10,00%
Поправка на низкую ликвидность	10,00%
Поправка на инвестиционный менеджмент	3,00%
Итого: Коэффициент капитализации	30,50%

Далее рассчитывается чистый годовой доход, последовательность расчета следующая:

1) валовой урожай определяется как произведение площади используемой пашни, предлагаемой в залог, на значение урожайности;

2) выручка определяется как произведение значения валового урожая и текущей средней цены купли-продажи зерна пшеницы;

3) затраты определяются на основании фактических данных по себестоимости на единицу продукции (1 тонна зерна пшеницы);

4) чистый доход определяется как разница между выручкой и затратами.

В таблице 9 представлен расчет чистого годового дохода.

Таблица 9 – Расчет чистого годового дохода, получаемого от использования земельных участков

Годовые показатели	05-080-005-021	05-080-005-022	05-080-005-023	05-080-005-024	05-080-005-025	05-080-005-026	05-080-005-027	05-080-005-029
Площадь пашни, га	4 627,6	2 396,1	66,2	115,0	147,0	242,7	100,9	172,7
Урожайность, ц/га	9,42	9,42	9,42	9,42	9,42	9,42	9,42	9,42
Валовой урожай, тн	4 359	2 257	62	108	138	229	95	163
Урожай после доработки (30%), тн	3 051	1 580	44	76	97	160	67	114
Средняя цена реализации в ВКО, тенге/тн	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400
Выручка, тенге	86 660 880	44 871 669	1 239 725	2 153 600	2 752 863	4 545 033	1 889 550	3 234 146
Себестоимость 1 тонны зерна, тенге	20 600	20 600	20 600	20 600	20 600	20 600	20 600	20 600
Затраты, тенге	62 859 652	32 547 760	899 237	1 562 119	1 996 795	3 296 749	1 370 589	2 345 895
Чистый доход до налогообложения, тенге	23 801 228	12 323 909	340 488	591 482	756 068	1 248 284	518 961	888 251
КПН, 3%, тенге	714 037	369 717	10 215	17 744	22 682	37 449	15 569	26 648
НДС, 3,6%, тенге	856 844	443 661	12 258	21 293	27 218	44 938	18 683	31 977
Чистый доход, тенге	22 230 347	11 510 531	318 016	552 444	706 168	1 165 897	484 710	829 627

В таблице 10 произведен расчет стоимости земельных участков по формуле (4).

Таблица 10 – Расчет стоимости земельных участков по методу прямой капитализации

№	Кадастровый номер	Чистый годовой доход, тенге	Коэффициент капитализации	Стоимость земельного участка, тенге
1	05-080-005-021	22 230 347	0,305	72 886 382
2	05-080-005-022	11 510 531		37 739 446
3	05-080-005-023	318 016		1 042 674
4	05-080-005-024	552 444		1 811 292
5	05-080-005-025	706 168		2 315 303
6	05-080-005-026	1 165 897		3 822 613
7	05-080-005-027	484 710		1 589 212
8	05-080-005-029	829 627		2 720 088
	Итого:			123 927 010

Таким образом, общая стоимость права временного возмездного землепользования на земельные участки, определенная доходным подходом, составляет 123 927 010 тенге. Средняя стоимость 1 га пашни составила 15 750 тенге.

В третьей главе выведена итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых земель с присвоением удельных весов к примененным подходам, а также описаны основные проблемы, возникающие при кредитовании проектов, и совершенствование методики оценки кредитоспособности заемщиков.

Использование в оценке трех подходов (затратного, сравнительного и доходного) приводит к получению различных величин стоимости одного и того же земельного участка. Следует отметить, что ни один из перечисленных подходов и методов не только не является взаимоисключающим, но и дополняет друг друга. При оценке земельного участка в зависимости от целей оценки, искомой стоимости, поставленных условий, состояния самого объекта и состояния экономической среды используют сочетание двух-трех методов, наиболее подходящих в данной ситуации.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, корректировка полученных оценок и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Согласование означает процесс получения единого мнения или достижения единого результата на основе общих требований. В оценке рыночной стоимости согласование является заключительным этапом, в процессе которого из значений стоимостей, полученных разными подходами, осуществляется выбор итогового значения стоимости. В отечественных нормативных документах данный процесс получил название «обобщение». Однако в литературе по оценке наиболее употребительным термином, более соответствующему смыслу данной процедуры, является термин

«согласование». При выборе итогового значения стоимости учитываются цель и назначение оценки, применимость того или иного использованного метода оценки для данной цели и данного типа объекта оценки, а также достоверность и надежность информации, использованной при применении того или иного метода.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения ТОО «Сугатовское» определена методом математического взвешивания, при этом:

– значению, полученному затратным подходом, придана достоверность 60%, ввиду того, что подход учитывает затраты на воспроизводство оцениваемого объекта, а также учитывая то, что земельные участки находятся на праве временного возмездного землепользования;

– значению, полученному доходным подходом, придана достоверность 40%, так как данный подход учитывает доход, приносимый от использования оцениваемого объекта.

Итоговая рыночная стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения ТОО «Сугатовское» представлена в таблице 11.

Таблица 11 – Рыночная стоимость земельных участков

№	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, тенге	Достоверность, %	Стоимость по доходному подходу, тенге	Достоверность, %	Рыночная стоимость, тенге
1	05-080-005-021	131 058 352	60%	72 886 382	40%	107 789 564
2	05-080-005-022	64 877 139	60%	37 739 446	40%	54 022 062
3	05-080-005-023	1 730 632	60%	1 042 674	40%	1 455 449
4	05-080-005-024	3 722 191	60%	1 811 292	40%	2 957 831
5	05-080-005-025	6 221 910	60%	2 315 303	40%	4 659 268
6	05-080-005-026	8 988 438	60%	3 822 613	40%	6 922 108
7	05-080-005-027	3 422 829	60%	1 589 212	40%	2 689 382
8	05-080-005-029	5 052 283	60%	2 720 088	40%	4 119 405
	Итого:	225 073 775		123 927 010		184 615 069

Таким образом, итоговая рыночная стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения ТОО «Сугатовское», определенная доходным и затратным подходами, составляет 184 615 069 тенге. Средняя стоимость 1 га пашни составила 23 463 тенге.

Считается, что земля является физическим активом, который не подвержен износу. Иначе говоря, земля в процессе своей экономической жизни не теряет свою стоимость. Отсюда делается вывод, что земельный участок следует рассматривать как бесконечный (неистощимый) источник дохода, стоимость которого со временем может только возрастать.

Это верно, если рассматривать землю в качестве пространства, которое со временем не исчезает. Но в процессе эксплуатации природных объектов их полезные свойства могут быть потеряны вследствие разрушения или истощения природного ресурса – почвы, запасов полезных ископаемых, сведения леса без его дальнейшего восстановления, перевылова рыбы и т.д. Земельный участок (почва, грунт) может быть подвержен различным негативным экологическим воздействиям, которые могут привести к полной утрате его полезных свойств, например, в случае химического или радиоактивного загрязнения или деградации почвенного слоя в результате неправильного хозяйствования.

В результате такого воздействия стоимость может принять отрицательную величину. Отрицательная стоимость земли может появиться на участках, подвергшихся деградации, химическому и радиоактивному загрязнению, участках, подвергающихся береговой эрозии.

Оценка земель сельскохозяйственного назначения имеет в нашей стране большую историю. Развитие и проведение земельно-оценочных работ было связано с работами по созданию земельного кадастра и направлено на получение неких усредненных показателей, характеризующих различия в качестве земель сельскохозяйственного назначения. Кадастровые оценки должны были обеспечивать соизмеримость производственных результатов в зависимости от качества земель при разных способах использования. Поэтому при разработке методов экономической оценки земель в составе земельного кадастра предлагались методологии, направленные на выявление, прежде всего, рентного дохода, обусловленного лучшим качеством и лучшим местоположением земельных участков по сравнению с худшими. Этот доход назывался дифференциальным и должен был изыматься в доход государства в виде земельных налогов или иных платежей за пользование земельными ресурсами. Поскольку стоимостные показатели устанавливались применительно к крупным таксономическим (территориальным) единицам и рассчитывались на основе усредненных показателей затрат и продуктивности, они носили относительный характер и могли быть использованы, в основном, лишь для сравнения сельскохозяйственных земель по субъектам Республики Казахстан, крупным хозяйствам. Полученные стоимостные показатели носили синтетический характер и по своему содержанию представляли шкалы или ранги качественной оценки земель, выраженные не в балльной, стоимостной форме.

Таким образом, несмотря на многолетний опыт земельно-оценочных работ в нашей стране, оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий сопряжена с большими трудностями как в методическом, так и в информационном отношении. Такое положение обусловлено отсутствием сформированного рынка земель данной категории, и, как следствие,

отсутствием устоявшихся и отработанных на практике приемов рыночной оценки, основанных на информации о фактически состоявшихся сделках с земельными участками или имущественными комплексами сельскохозяйственного назначения. С развитием оборота сельскохозяйственных земель положение будет меняться. Оценка можно будет проводить, используя данные реальных сделок купли-продажи земли.

Несовершенство кадастровой оценки земли, отвечающей требованиям формирующегося рынка земли, можно объяснить отсутствием эффективной методики по данной проблеме, а также зонирования земли, государственного целевого финансирования научно-исследовательских и экспериментальных работ по кадастровой оценке и зонированию сельскохозяйственных и других земель, специального государственного органа по оценке земель.

Вышеизложенное позволяет сделать следующие выводы:

– исходя из произведенных расчетов, следует, что наиболее адекватной современным условиям являются оценка земель и установление базовых ставок цены земли по методу капитализации фактической ренты, отражающей сложившийся уровень эффективности производства (цена земли, пропорциональная валовому продукту - это показатель на перспективу);

– применяемая методика оценки сельскохозяйственных угодий отличается слабой дифференциацией, а, следовательно, достоверностью, так как сводится к установлению базовых ставок для макрзон или областей и применению повышающих или понижающих коэффициентов, с учетом воздействующих на цену земельного участка факторов качества, местоположения и водообеспеченности.

При этом, суммарное повышение или понижение базовых ставок разрешается только наполовину. Расчеты показывают, что следует более тщательно рассматривать базовые ставки, повышающие и понижающие коэффициенты для обеспечения возможности выкупа земли фермерами, ТОО и СХПК.

С целью устранения указанных недостатков рекомендуется:

– следует определять как сами коэффициенты, так и перечень факторов, посредством коэффициентов, влияющих на оценочную стоимость;

– для уточнения базовых ставок цены земли требуется скорейшее проведение почвенных и других обследований, выборочно по основным ЗОРама зон и подзон областей республики, что реально осуществить в течение 2-3 лет.

Результаты исследований показывают, что конкурентоспособность сельскохозяйственных предприятий, наряду с такими показателями, как конъюнктура цен и др. в значительной степени определяется факторами, обусловленными их землеустроенностью.

В связи с тем, что методика оценки кредитоспособности заемщика в банках второго уровня основывается, в основном, на анализе относительных показателей финансово-хозяйственной деятельности, я бы хотел предложить свою методику оценки кредитоспособности заемщика, которая основывается на классе кредитоспособности заемщика, для чего каждому показателю представленному ниже, присваивается определенное количество баллов и в

конце определяется класс кредитоспособности заемщика. Данная методика представлена ниже:

1. Изучение общей характеристики заемщика (репутация, история бизнеса, характеристика деловой активности, связи с потребителями продукции и поставщиками продукции, состав учредителей и их стабильность, возвращение предыдущих кредитов, местонахождение заемщика и так далее).

2. Анализ финансового положения заемщика (способность заемщика получать средства по всем видам деятельности и рассчитываться по своим обязательствам, в том числе по долгосрочным обязательствам).

3. Анализ эффективности кредитной операции или инвестиционного проекта (окупаемость проекта, денежный поток по конкретному проекту, желание заемщика использовать в проекте, который кредитруется, собственный капитал, характер рынка, условия реализации товаров, перспективность развития отрасли).

Перед рассмотрением вопроса о кредитовании работники банка должны сформировать общее представление о потенциальном заемщике. В первую очередь, про его репутацию, честность и порядочность. Если заемщик ранее не был известен, то уже при первом собеседовании с ним необходимо убедиться в том, что заемщик заслуживает доверия, является профессионалом, разбирается в финансовых вопросах и может дать гарантии своевременного погашения ссуды. Определение рисков проводится специалистами соответствующих служб банка (службами безопасности банка, юрисконсультами и кредитными менеджерами).

В таблице 12 представлены значения класса кредитоспособности заемщика.

Таблица 12 – Значения класса кредитоспособности заемщика

Класс кредитоспособности заемщика	Общая сумма баллов
Класс А - Заемщик надежный	больше 181
Класс Б - Заемщик с небольшим риском	от 140 – 180
Класс В - Заемщик со средним риском	от 100 – 139
Класс Г - Заемщик с высоким риском	от 80 – 99
Класс Д - Заемщик с полным риском	меньше 80

По моему мнению, выход заключается в создании широкой сети институтов финансово-кредитной поддержки сельского хозяйства. К ним, в частности, относятся:

1) Система страхования агропродовольственного комплекса.

Ее формирование в соответствии с принципами рыночной экономики потребует значительных финансовых затрат и комплекса организационно-правовых решений. Однако, по мере становления она будет иметь все более существенное значение для инвестиционной привлекательности сельского хозяйства и доступности крестьянских хозяйств к кредитным ресурсам.

2) Концепция земельного банка.

Создание сельской финансовой кредитной инфраструктуры, в частности, банковской структуры (Земельный банк), которая решала бы проблемы кредитования агропромышленного сектора и притока банковского капитала для села. Наряду с этим, эффективным инструментом стало бы введение земли в рыночный оборот.

3) Кредитная кооперация на селе.

Объединение сельскохозяйственных товаропроизводителей на некоммерческой основе в целях решения насущных проблем, в том числе получения доступа к кредитным ресурсам, обеспечения коллективного управления активами, то есть дать возможность сельскому населению объединиться по материальным и финансовым интересам. А также оказание кредитно-финансовых услуг своим членам в развитии их хозяйственной деятельности и повышении материального благосостояния.

4) Кредитное бюро (или институт кредитных историй).

Кредитование реального сектора всегда сопряжено с повышенным риском. Одной из проблем является отсутствие полноценной объективной информации о клиенте и его кредитной истории. В целях расширения объемов кредитования реального сектора нужно решить вопрос асимметричности информации о клиенте, то есть назрела необходимость создания кредитного бюро для сбора и мониторинга информации о финансово-хозяйственной деятельности сельскохозяйственных предприятий и организаций, зарегистрированных на территории Республики Казахстан.

Следовательно, в РК необходимо безотлагательно разработать концепцию финансово-кредитной политики государства в аграрном секторе, призванную стимулировать повышение эффективности сельскохозяйственного производства и адаптацию товаропроизводителей к деятельности в новой рыночной среде, и создать условия для нормальной конкуренции на внешнем и внутреннем рынках. Сохранение духовной самобытности деревни на длительное время – чрезвычайно важная задача, и здесь необходимо отметить высокую эффективность бюджетных средств, вкладываемых в деревню: государство через налоги семикратно окупает эти ассигнования, то есть получает возвратный эффект.

Считаю, что положительное последствие аграрной политики обнаружится в ближайшей перспективе, если страна пойдет по пути развития сельской экономики, сохранения сельских населенных пунктов, повышения благосостояния населения, сбережения природной среды, национальных традиций и культуры.

Заключение

Современный опыт стран с развитой рыночной экономикой свидетельствует о том, что посредством земельно-ипотечного кредитования создаются широкие возможности для развития крупного и малого агробизнеса и роста занятости сельского населения. Заем денег под залог земли рассматривается как один из самых надежных и безопасных путей получения инвестиций, а банковское финансирование, обеспечиваемое путем ипотеки земли, играет важную роль в развитии сельского хозяйства.

В современном казахстанском законодательстве функционирование ипотеки обеспечивается не только нормативными правовыми актами, непосредственно регулируемыми ипотечные отношения, но и целым рядом других, регулирующих соответствующие виды деятельности, – гражданский оборот и имущественные отношения, земельные отношения, оценочную, банковскую, финансовую и другие виды деятельности. Создание и работа ипотечных банков в сфере земельно-ипотечного кредитования во многом зависят от совершенствования банковского законодательства.

Сегодня земельно-ипотечный рынок в Казахстане находится в состоянии развития. Рост масштабов ипотечного рынка неминуемо приведет к вовлечению в эту сферу финансовых услуг большое количество универсальных банков, а также созданию специализированных кредитных организаций, ограничивающихся деятельностью в области земельно-ипотечного кредитования, что повысит качество услуг по земельно-ипотечному кредитованию. Однако в настоящее время в Казахстане земельно-ипотечные кредиты сельскохозяйственным товаропроизводителям предоставляет, в основном, АО «Казагрофинанс».

Земля, как предмет залога, имеет некоторые преимущества перед другими видами залогового обеспечения. Эти преимущества заключаются в постоянстве местоположения, способности создавать прибавочную стоимость, тенденции повышения стоимости. При этом, физически конкретный земельный участок, как предмет ипотеки, остается во владении и пользовании залогодателя. По сравнению с другими видами недвижимости ипотека земельного участка является наиболее надежным и реальным обеспечением возвратности кредита.

Основное преимущество земельно-ипотечного кредита заключается в его долгосрочности и достаточно большом размере ссуды, что дает возможность заемщику, с одной стороны, более обоснованно планировать свой бюджет и уверенно развивать производство, а с другой – ускорять оборот капитала и получать дополнительную прибыль. Ипотечные кредиты удобны для финансирования в тех случаях, когда выплата процентов и погашение кредита возможны из текущих, как правило, невысоких доходов, т.е. небольшими взносами. Это особенно важно в условиях переходной аграрной экономики, в которой основными субъектами кредитных правоотношений являются малые и средние сельскохозяйственные коммерческие организации, крестьянские хозяйства, индивидуальные предприниматели и другие хозяйствующие

субъекты. Присущая этой отрасли высокая капиталоемкость и относительно низкая фондоотдача, несовпадение по времени периодов затрат и получения доходов диктуют необходимость специфических форм кредитной помощи банков сельскохозяйственным товаропроизводителям.

Совершенствование земельного законодательства необходимо направить на закрепление и охрану прав собственности на землю, стимулирование дальнейшего развития рынка земли, ипотечного кредитования под залог земли и права землепользования, формирование системы гарантий для осуществления этих операций, обеспечение государственной регистрации прав на землю и сделок с ней, укрепление и развитие арендных земельных отношений, широкое введение в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения частной собственности, развитие рынка земли и его инфраструктуры, совершенствование системы налогообложения на сельскохозяйственные земли для их эффективного использования.

На развитие кредитования при оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения влияет ликвидность земель и риски банка.

В казахстанских условиях наиболее критичной проблемой земельно-ипотечного кредитования предпринимательских структур в сельском хозяйстве является привлечение долгосрочных финансовых ресурсов, поскольку сегодня практически ни один коммерческий банк не в состоянии сформировать кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь на краткосрочные источники. Ситуация осложняется тем, что реальная практика кредитования аграрного сектора имеет дело с недостаточно ликвидным имуществом сельскохозяйственных товаропроизводителей и особыми требованиями банковского законодательства к залогом, не дифференцированными применительно к сельскому хозяйству.

Вместе с тем, в условиях наметившегося экономического роста и инвестиционной активности агропромышленное производство начало проявлять повышенный спрос на «длинные» деньги. Таким образом, ключевыми факторами развития массового земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве выступают рефинансирования, которые способны обеспечить кредитные организации необходимыми для земельной ипотеки ресурсами.

Основные преимущества кредитования субъектов аграрного предпринимательства заключаются в следующем. Во-первых, оно обеспечивает доступ сельскохозяйственных товаропроизводителей к приобретению новых и расширению используемых земельных участков. Во-вторых, позволяет привлечь финансовые ресурсы для ведения сельскохозяйственного производства. В-третьих, способствует переливу капитала в сельское хозяйство из других отраслей национальной экономики в целях его наиболее эффективного использования.

В процессе написания данной диссертации для раскрытия определенной темы были поставлены и выполнены следующие задачи:

– определено понятие земель сельскохозяйственного назначения, основные категории земель;

– изучены основные подходы в оценке и методы, применяемые для оценки земель сельскохозяйственного назначения;

– осуществлен расчет стоимости земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих ТОО «Сугатовское» с применением доходного и затратного подходов; выведена итоговая величина стоимости земель по результатам присвоения удельных весов к примененным подходам; стоимость составила 184 615 069 тенге, средняя стоимость 1 га пашни - 23 463 тенге;

– определены проблемы, возникающие в оценке земель сельскохозяйственного назначения и в процессе кредитования сельскохозяйственных проектов, в обеспечении которых выступают сельскохозяйственные земли;

– предложены основные пути решения выявленных проблем и предложения по усовершенствованию методики оценки и кредитования сельскохозяйственных проектов.

Тематика магистерской диссертации раскрыта в полной мере с приведением конкретных задач и поставленных целей.

Расчет был произведен с использованием методики (формул) согласно Закону Республики Казахстан № 109-ІІ от 30.11.2000 года «Об оценочной деятельности» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 09.11.2009 г.), Земельному Кодексу Республики Казахстан №442-ІІ от 20.06.2003 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 19.03.2010 г.) и Международным стандартам оценки от 31.07.2007 года. Наглядно представлены расчеты в таблицах по тексту, а также схематические рисунки, отражающие сущность производимой работы.

Являясь неотъемлемой частью кредитно-финансовой системы агропромышленного комплекса, земельная ипотека служит одним из инструментов совершенствования кредитно-финансовых отношений в аграрном секторе, обеспечивая сопряжение рынка земли и рынка ипотечных кредитов. С точки зрения вовлечения сельскохозяйственных земель в активный экономический оборот земельная ипотека, способствуя превращению земли в реальный актив с соответствующими стоимостными и ценностными характеристиками, способна оказать активное регулирующее воздействие на формирование рынка земли и ее реальной рыночной стоимости.

Для развития рынка земли необходимо дальнейшее совершенствование финансово-кредитных отношений, особенно в аграрном секторе, широкое использование ипотечной формы кредитования под залог земли и права землепользования.

Список опубликованных работ по теме магистерской диссертации

1. Гета Р.И., Антоненко Т.В., Сеилгумаров Р.М. Влияния климата на урожайность сельскохозяйственных культур // Материалы VII Республиканской студенческой научно-технической конференции «Творчество молодых – инновационному развитию Казахстана», ВКГТУ, Усть-Каменогорск, 2007.

2. Асангалиев Е.А., Сеилгумаров Р.М. Образование землепользований сельскохозяйственных предприятий // Материалы VIII Республиканской студенческой научно-технической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых, посвященной 50-летию ВКГТУ им. Д. Серикбаева «Творчество молодых – инновационному развитию Казахстана»: ВКГТУ, Усть-Каменогорск, 2008.

3. Сеилгумаров Р.М. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения. Международный молодежный научный форум «Ломоносов» XVIII международная конференция студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов», МГУ, Москва, 2011г.

ТҮЙІНДЕМЕ

Диссертация тақырыбы: Ауыл шаруашылығына пайдалануға арналған жерді несиелеу мақсатымен бағалау ерекшелігі.

Жұмыстың өзектілігі: Ауыл шаруашылығында пайдалануға арналған жер Қазақстан Республикасы жер қорының едәуір маңызды бөлігін құрайды.

Осыған байланысты қазіргі кезде ауыл шаруашылығында пайдаланатын жерді бағалаудың өзектілігі артуда.

Статистика бойынша ауыл шаруашылығына арналған жердің үлкен бөлігін ауыл шаруашылық кәсіпорындары – тауар өндірушілер пайдаланады.

Шектеулік факторларына байланысты ауыл шаруашылығына арналған жерлерге ерекше назар аударылады: санының өзгермеуі; ауыспайтындылығы; жанадан жасалмайтындылығы; жойылмайтындылығы; өндіріс күшінің сарқылмайтындылығы.

Мемлекеттік жер қорын жеті категорияға бөлуде заңнамамен олардың бірінші орында тұруы кездейсоқ емес.

Олардың негізгі міндеті ауыл шаруашылық өнімін өндіру.

Жерді бағалау – жер құнының нақты нарықтық бағасын анықтауға мүмкіндік береді.

Қазіргі кезде жерді меншікке беру, сонымен қатар аграрлық секторда әртүрлі формалар мен шаруашылық түрлерінің қалыптасуы мен даму мәселелері туындап отыр. Мұндай анықсыздық ұзаққа созылмауы және болмауы керек.

Нарықтық қатынастардың дамуы жағдайында ұтымды және үнемді пайдалану мақсатында оларды фермерлерге, жеке кәсіпкерлерге сату, яғни бір уақытта меншіктенуші мен өндірушілерді қалыптастыру.

Сонымен қатар, қазіргі тұрақсыз жағдайда: шектеулі іскерлік және кәсіпкерлік тұрғысында, ауыл шаруашылығы өнімдері бағасының өсуі, несиелеудің жүйесіздігі және қаржыландыруға жеңілдік – санаулы шаруа қожалықтары қалай аман қалады деген маңыздылығы жағынан өткір мәселе туындайды.

Қазіргі жағдайда еліміздің аграрлық кешенінің өндірістік күшін қайта қалпына келтірудің жалпы алғышарты – оның экономикалық және технологиялық жағынан артта қалуын жеңу, экономиканың аграрлық секторына ұзақ мерзімді инвестиция тарту.

Банк капиталы ауыл шаруашылығына инвестиция құйылуының басты факторы.

Ауыл шаруашылығы тауарын өндірушілердің несиені қайтаруды қамтамасыз ететін кепілдік меншігінің және ұзақ мерзімді несиелеу бағдарламасының болмауы себепті, оны көпшілігі пайдалана алмайды.

Егер жердің сан және сапа жағынан, ауыл шаруашылығындағы кепілдік объектісі және қайта өңдеу ресурсы ретінде нашарлауын назарға алсақ, жердің нарықтық айналымы туралы сұрақ қазіргі кезде ерекше өзекті және маңызды болып табылады.

Магистрлік диссертацияның мақсаты ауыл шаруашылығы жерін кепілдікке қою арқылы несиелеудің және ауыл шаруашылығы жер учаскелерін несиелеудің теориялық және практикалық базасын жинақтау.

Мақсаты тақырыптың мазмұнын ашу үшін төмендегідей міндеттерді шешу қажет:

- ауыл шаруашылығы жері ұғымын және құрамын зерттеу;
- ауыл шаруашылығына арналған жерді бағалау әдісін анықтау;
- екінші деңгейлі банктердің талабы бойынша ауыл шаруашылығы жерінің есебін жасау;
- ауыл шаруашылығы жерін бағалаудағы және несиелерді жобалаудағы мәселелерді анықтау;
- қарамағына ауыл шаруашылық жерлері өтетін несиелеу жобаларын жетілдіру жөніндегі ұсыныстар мен шешу жолдарын анықтау.

Зертеу объектісі ауыл шаруашылығы жерін кепілдікке қою арқылы несиелеу маңызды фактор және қажетті шарт болып табылатын аграрлық сектордың ауыл шаруашылық құрылымының экономикалық және ұйымдастыру мәселелері.

Жұмыстың жаңалығы қарамағына ауыл шаруашылық жерлері өтетін несиені төлеу қабілеті жобасын бағалайтын және ауыл шаруашылық жерін бағалайтын әдістемені жетілдіру.

Жұмыстың практикалық маңыздығы ауыл шаруашылық өндірушілерінің екінші деңгейлі банктерден несие алуға ниет білдірген кезінде ауыл шаруашылық жерін бағалауды және несиені төлеу қабілетін бағалауды жүргізудің міндеттілігі.

Жұмыстың құрылымы және көлемі магистрлік жұмыс кіріспеден, үш тараудан, қорытындыдан, пайдаланған әдебиеттер тізімінен тұрады.

ANNOTATION

The dissertation theme: Features of land valuation for the purposes of credit financing.

Relevance of the work. Agricultural lands constitute the most important part of the land fund of the Republic of Kazakhstan. Therefore, valuation of agricultural land is becoming increasingly important nowadays.

According to statistics, agricultural producers utilize larger portion of agricultural land. Agricultural land is emphasized due to the following factors: its scarcity (permanent territory); nonrelocatability; non-recreatability, indestructibility, and practically inexhaustible productivity. For this reason agricultural land is put first by the law among seven land types of the state land resources. Its main purpose is to produce agricultural goods.

Land valuation allows establishing an objective target price, i.e. fair market value of the land.

Today got an acute dilemma for the land ownership transfer, as well as the problem of the formation and development of various forms and types of management in the agricultural sector.

Such uncertainty cannot and should not be long maintained. In market conditions sale of land to farmers and private entrepreneurs is the most preferable in terms of rational and efficient land use. This makes possible to create a class of owners and producers at once.

At the same time, another severe issue shows up – how farmers can survive in the current unstable situation in terms of reduced business activity, the growing disparity in prices for agricultural products, and the absence of well-established credit and concessional financing system.

Under these circumstances, the attraction of long-term investment into agriculture appears to be a main condition for rebuilding the productive capacity, and filling an economic and technological gap in agricultural sector. The main factor for investment flow-in is a bank capital. But this is available for just few agricultural producers, as most of them do not possess enough collateral property to secure the loan repayment, and there is a lack of long-term lending programs.

The market turnover of land is a current issue of particular importance and national economic significance given the fact that both quantitative and qualitative condition of land as a reproduction resource and the object of pledge in agriculture has deteriorated.

Due to low incomes agricultural enterprises are not able to exploit the existing economic mechanisms related to preferential lending, and the governmental subsidies for the purchase of seeds, breeding livestock, new equipment, etc. A lot of unresolved issues remain within the regulation of land relations. In addition, the involvement of abandoned lands in agricultural use, the functioning of agricultural holdings, and greening of agricultural production keep being serious.

However, the governmental budget resources are insufficient to reverse the situation. At the same time, agriculture as an industry producing low profit is still

unattractive to investors, although under given circumstances bank capital is the main source of investments, and bank loan secured by land is the main tool.

The existing low interest of financing institutions in the agricultural industry should be increased and leveled. In this process the government with subsidies for bank loans that provide adequate benefit to agribusiness, and surely banks themselves providing loans with a certain advantage to the borrower should take part.

Nowadays, mortgage lending to agricultural businesses is earning its significance because the mortgage of real estate and, especially, of agricultural land is an important tool for attracting additional financial resources to agriculture under market conditions.

The **purpose** of the master's thesis is a compilation of theoretical and practical base in lending on the security of agricultural lands, and development of recommendations for agricultural land valuation and credit financing.

Objectives. In order to reveal the content of the topic chosen, following objectives should be achieved:

- to explore the concept and composition of agricultural lands;
- to identify the methods and approaches for valuation of agricultural lands;
- to estimate the agricultural lands according to the requirements of second-tier banks;
- to identify problems in the valuation of agricultural land and financing of agricultural projects;
- to identify solutions and suggestions for improvement the credit financing of the projects with agricultural land as a security.

The **subject of research** includes the economic and organizational problems of agricultural enterprises, for solution of which borrowing of loans secured by agricultural lands is considered to be the main factor.

Novelty of this work involves the improving of the methodology for valuation of agricultural land and credit rating of projects that secured by agricultural land.

The **practical significance** of the work is secured by mandatory credit rating of projects and valuation of agricultural land in case of agricultural producers' application to the second-tier banks.

The structure and volume of the work. Master's thesis consists of an introduction, three chapters, conclusion and bibliography.