

## КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

Земля как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности, так как является основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса. Экономическая теория традиционно выделяет три группы факторов производства: землю, труд и капитал. Земля рассматривается как естественный фактор, как природное богатство и первооснова хозяйственной деятельности.

Для целей налогообложения законодательно установлена кадастровая стоимость земельного участка, которая также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка ранее кадастровая стоимость устанавливалась в процентах от его рыночной стоимости. Однако Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельными законодательными актами Российской Федерации» установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Государственная кадастровая оценка земель в Российской Федерации проводится с использованием единых методических и нормативно-технических документов, что должно обеспечить получение сопоставимых показателей кадастровой стоимости земель на всей территории страны.

Методики государственной кадастровой оценки земель, содержащие концептуальные положения по массовой оценке земель той или иной категории, являются только частью единого методического и программного обеспечения указанных работ. В развитие каждой из методик для исполнителей работ разработаны технические указания с подробным описанием технологического процесса и особенностей применяемых методов оценки. Работы по государственной кадастровой оценке полностью автоматизированы, что обеспечивается применением специальных программных комплексов, позволяющих не только быстро проводить расчеты, но и формировать уникальный по своему содержанию информационный ресурс.

Правовой основой работ по государственной кадастровой оценке земель всех категорий на начальной стадии являлись постановление Правительства РФ от 25 августа 1999г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель»,

утвержденные постановлением Правительства РФ 8 апреля 2000г. № 316. В последующие годы была разработана, утверждена и внедрена в практику оценочной деятельности целостная система нормативного правового обеспечения. Она включает в себя следующие документы:

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости и иных актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №4) «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 5) «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения».

Нормативное методическое обеспечение государственной кадастровой оценки основывается на утвержденных методических указаниях по каждой категории земель.

Для земель населенных пунктов основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земельных участков является совмещение результатов анализа рыночной информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости с определенными в границах оцениваемой территории параметрами ценообразующих факторов.

На основе факторного анализа этих параметров - уровня развития транспортной и инженерной инфраструктуры, уровня развития социальной сферы, состояния окружающей среды, архитектурно-художественной и исторической ценности застройки и ландшафта, природно-рекреационного потенциала территории и других – выделяются однородные по общности признаков группы административных районов, группы поселений и кадастровые кварталы на территории городов. Затем на основе рыночных сделок с застроенными и незастроенными земельными участками, гаражами, квартирами определяются аналитические зависимости изменения стоимости земли для различного сочетания ценообразующих факторов с последующим присвоением показателей стоимости земли тем поселениям и кварталам, по которым отсутствует земельный рынок.

Исходной информацией для проведения государственной кадастровой оценки населенных пунктов являются: рыночные данные о сделках купли-продажи, ставке арендной платы, цене предложений по объектам недвижимости (включая незастроенные земельные участки); сведения об инженерно-транспортной инфраструктуре, объектах социально-бытового обслуживания, состоянии окружающей среды, исторической и архитектурно-эстетической ценности ландшафта, ландшафтной и рекреационной ценности территории.

Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий предусматривает проведение оценки методом капитализации расчетного рентного дохода. Дифференциальный рентный доход определяется как разность продуктивности сельскохозяйственных культур и цены производства. Цена производства рассчитывается на основе оценочных затрат на производство сельскохозяйственных культур. Сумма дифференциального и абсолютного рентного дохода (1 % от валовой продукции с 1 га сельхозугодий в среднем по России) составляет расчетный рентный доход. Производство расчетного рентного дохода на сроки капитализации (33 года) представляет собой кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий.

Исходной информацией для проведения таких расчетов служат: многолетняя фактическая урожайность основных сельскохозяйственных культур, сенокосов, продуктивность пастбищ, многолетних насаждений и цены реализации продукции сельского хозяйства в субъекте Российской Федерации, оценочные затраты по основным сельскохозяйственным культурам в субъекте РФ, структура посевных площадей.

Методика по оценке лесного фонда предназначена для определения уровней кадастровой стоимости земель лесного фонда и предусматривает оценку по зонам, субъектам Российской Федерации, лесхозам, а также по участкам лесного фонда в границах лесхозов.

Основой для определения кадастровой стоимости земель лесного фонда является расчетный рентный доход, получаемый в результате их хозяйственного использования.

Расчетный рентный доход определяется суммированием годового дифференциального и годового абсолютного рентных доходов. Дифференциальный рентный доход определяется делением разности между оценочной продуктивностью в денежном выражении и ценой производства древесины на число лет в средневзвешенном обороте рубки. Абсолютный рентный доход устанавливается на основе кадастровой стоимости 1 га худших сельскохозяйственных угодий Российской Федерации. Определение кадастровой стоимости участков земель лесного фонда в границах лесхозов проводится на основании базовой кадастровой оценки земель по зонам, субъектам РФ и лесхозам с учетом типов участков лесных земель.

Необходимой информацией для определения кадастровой стоимости земель лесного фонда являются: данные по оценочной продуктивности в натуральном выражении; средневзвешенная цена  $1\text{ м}^3$  древесины; оценочные затра-

ты, складывающиеся из фактических расходов лесхозов на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческих расходов.

Оценка земель промышленности и иного специального назначения осуществляется по Методике с использованием принципов полезности, замещения, спроса и предложения, ожидания, внешнего влияния, изменения, эффективного использования. Каждый из принципов обладает своими характерными особенностями.

Например, оценка земель промышленности и иного специального назначения по принципу полезности позволяет установить возможность удовлетворения потребностей пользователя на протяжении всего предполагаемого периода пользования.

Осуществление оценки земельного участка по принципу замещения предусматривает определение затрат на приобретение земельного участка аналогичного оцениваемому.

Оценка земель промышленности и иного специального назначения по принципу ожидания предусматривает расчет ожидаемой величины дохода земельного участка и периода его получения в результате эффективного его использования.

Самым весомым является принцип эффективного его использования. Этот принцип позволяет определить наибольшую эффективность земельного участка от экономически оправданных, физически возможных и финансово ощутимых действий пользователя, которые будут способствовать установлению максимальной расчетной величины стоимости этого участка. На оценку земель промышленности и иного специального назначения оказывает первоочередное влияние местоположение участка, влияние внешних факторов, спрос и предложение рынка недвижимости, период ожидаемого получения дохода от пользования участком.

Поэтому оценка земель указанной категории осуществляется на конкретную дату и выполняется либо для осуществления взноса в уставной капитал, либо при оформлении ипотеки, либо для определения цены предстоящей операции купли-продажи, либо для других целей, которые не противоречат действующему законодательству.

Промышленные объекты расположены за пределами населенных пунктов, поэтому осуществление оценки указанных объектов затруднено ввиду наличия сложных коммуникаций, подъездных путей и так далее.

Осуществление оценки земель промышленности и иного специального назначения позволяет сформировать стоимость, которая учитывает межрегиональную ренту, определяемую различиями социально-экономического уровня и природных особенностей субъекта, отраслевой ренты, определяемой особенностями формирования дохода от ренты в разных отраслях хозяйства страны.

Кроме того, при оценке земель указанной категории учитывается локальная рента, которая связана с местоположением участка земли, и инфраструктура.

турная рента, которая зависит от уровня развития транспортной системы и степени ее использования.

Учет всех отмеченных факторов позволяет сформулировать базовый показатель стоимости земельного участка промышленного назначения.

Оценка земель промышленности и иного специального назначения проводится по кадастровому и рыночному методу. При осуществлении кадастровой стоимости земель этой категории проводят одновременное определение стоимости всех участков земли, находящихся на территории муниципального образования. При осуществлении рыночной оценки проводят оценку стоимости единичного участка земли по действующим методикам и нормативам независимыми оценщиками на конкретную дату. Причем оба вида оценки проводят с использованием доходного, сравнительного и (или) затратного методов.

При осуществлении кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения применяют методы и подходы, которые адаптированы к условиям нашей страны. Поэтому кадастровая стоимость участков земли рассчитывается с учетом показателей ставок арендной платы, уровня рыночных цен и другой информации, которые включают данные о площади участка, его местоположении и состоянии окружающей среды. Помимо этого для кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения необходимы сведения о сделках купли-продажи, данные торгов, данные о выкупе земли, информация о ценах предложений.

Методика для определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений вне черты населенных пунктов предназначена для проведения кадастровой оценки земель указанной категории.

Основным методическим подходом к кадастровой оценке этих земель является установление взаимосвязи (корреляционной зависимости) между существующими рыночными ценами на земельные участки этих объединений и ценообразующими факторами. К таким факторам относится наличие обеспечивающей инфраструктуры, водоемов, лесов, качество земель и ряд других.

На основе этих данных строится регрессионная модель зависимости цены объединений (земель) и ценообразующих факторов. К таким факторам относится наличие обеспечивающей инфраструктуры, объединений (земель) и ценообразующих факторов.

Для построения регрессионной модели требуется информация о рыночных ценах земельных участков как минимум по 15 объединениям. В случае отсутствия информации модель создается на основе анкетирования специалистов, связанных с рынком земель садоводческих объединений.

Для использования данной методики необходима следующая информация: цены сделок купли-продажи или предложений по незастроенным участкам; интенсивность транспортного сообщения; наличие электросетей, газа и водоснабжения; качество земель; удаленность от города, леса, водоема и т. п.

В соответствии с методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов определение кадастровой стоимости земельных участков указанной категории земель производится в следующем порядке:

- определение перечня земельных участков;
- кластеризация земельных участков;
- определение эталонного земельного участка для каждого из кластеров земельных участков;
- определение рыночной стоимости эталонных земельных участков;
- определение кадастровой стоимости земельных участков.

Кластеризация земельных участков проводится на основании перечня факторов кластеризации, устанавливаемых на уровне субъекта РФ.

В случаях определения рыночной стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов кадастровая стоимость устанавливается равная рыночной.

Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда применяются для определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда, занятых обособленными водными объектами, земельных участков в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов.

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к первой группе, устанавливается в размере 100 % от их рыночной стоимости.

По всем остальным группам кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения удельных показателей кадастровой стоимости на их площадь.

Удельные показатели земельных участков по второй группе устанавливаются исходя из среднего значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в пределах территории административного района.

Удельные показатели по третьей группе рассчитываются исходя из среднего для того же административного района значения удельных показателей кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения.

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четвертой группе, рассчитываются исходя из минимального для того же административного района значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения по виду использования, наиболее близкому по функциональному значению к оцениваемым земельным участкам.

Удельные показатели по пятой группе рассчитываются исходя из среднего для того же административного района значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений.

По шестой группе удельные показатели рассчитываются исходя из среднего значения удельных показателей земель особо охраняемых территорий и объектов административного района.

Ценность работ по государственной кадастровой оценке земель не только в том, что создается налоговая база для исчисления и взимания земельного налога, а еще и в том, что в ходе проведения работ по государственной кадастровой оценке накоплен опыт и знания в области массовой оценки земель, начато формирование уникального информационно-аналитического ресурса, который может стать надежной основой принятия органами государственной власти и местного самоуправления решений в области бюджетной, налоговой и социальной политики, проведения анализа экономического состояния Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований, разработки предложений по эффективному и неистощительному использованию природных ресурсов страны. Информация, созданная в результате проведения оценочных работ, востребована участниками оборота земельных участков и иных объектов недвижимости как основа для принятия правильных и обоснованных решений при совершении сделок с объектами недвижимости.