

плату. Определяющим фактором пользования лесными ресурсами является размер этих платежей и, что не менее важно, закономерность (методика), по которой они будут меняться с течением времени. Пользователь как равноправный участник лесных отношений должен знать, по какому правилу и через какое время будет происходить изменение уровня платежей за лесные ресурсы.

Обеспечение этого требования является задачей лесной политики, одним из принципов которой должна стать предсказуемость решений государственных органов в области установления соответствующих платежей.



УДК 349.4(075.8)

**О.Б. Мезенина, А.В. Лантинова**  
(O.B. Mezenina, A.V. Lantinova)  
УГЛТУ, Екатеринбург  
(USFEU, Ekaterinburg)

**ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ  
В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(FEATURES OF AN ESTIMATION OF THE GROUND  
AREAS IN SETTLEMENTS, IN TAST NUMBER  
IN SVERDLOVSK AREA)**

Оценка земельных участков как базисного вида недвижимости является одним из главных факторов экономического развития территории страны.

В современных российских условиях оценка недвижимого имущества необходима для операций купли-продажи, налогообложения, ипотечного кредитования, установления страховых стоимостей недвижимости и других инструментов управления земельными ресурсами.

Земля ограничена в пространстве, различна как среда обитания и по производительной способности. Поэтому она всегда была объектом имущественных интересов людей, яблоком раздора между правообладателями земель, символом экономической свободы собственника земли и власти государства.

В настоящее время действует несколько методических подходов к определению такой оценки земельных ресурсов:

- оценка, базирующаяся на затратах по освоению и содержанию объекта в эксплуатационном состоянии;
- оценка, построенная на измерении результатов действия объектов;
- рентная оценка, в которой сочетаются затратная и результативная стороны.

Необходимо отметить, что в развитых странах, где земля находится преимущественно в частной собственности, находят применение абсолютная и дифференциальная ренты [1].

Первую можно рассматривать как плату за использование земли, а вторую – как налог, уплачиваемый обществу отдельными его членами. Установление платности земельных ресурсов на основе рентных оценок перераспределяет доход и является экономическим рычагом, стимулирующим рациональное землепользование.

Среди основных принципов определения рыночной стоимости объекта недвижимости авторы учебника «Земельный кадастр» Варламов А.А. и Севостьянов А.А. выделяют следующие:

- *принцип наилучшего и наиболее эффективного использования* означает, что при оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный и именно он используется для оценки. При этом учитываются только те варианты использования, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам, во-вторых, возможны физически и которые, в-третьих, приносят доход. В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений;

- *принцип спроса и предложения* учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. 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 на равновесном земельном рынке. В неравновесных условиях экономики России 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 соответствия* указывает на то, что оцениваемый земельный участок имеет наивысшую стоимость при условии некоторого его сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоении. Иначе говоря, все эконо-

мические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу – доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем;

- *принцип конкуренции* отражает регулирующее действие рыночных механизмов, рыночный спрос порождает прибыль, а прибыль создает конкуренцию. Сверхприбыль на определенном этапе развития рынка может играть стимулирующую роль по привлечению капиталов в этот сектор рынка и созданию на нем конкурентных условий;

- *принцип вклада* показывает, насколько дополнительный вклад средств в улучшении объекта недвижимости (земельного участка) увеличивает его рыночную стоимость;

- *принцип ожидания* 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. Можно отметить корреляцию этого принципа с принципами замещения и конкуренции [1].

Утвержденные Министерством имущественных отношений РФ в 2002 г. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» рекомендуют использовать метод сравнения продаж, распределения и метод выделения, основанные на сравнительном подходе; метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка, которые относятся к методам доходного подхода [2].

Российский земельный рынок весьма молод. Во многом его становление в России, формирование рыночных цен земельных участков, условий продажи и покупки земельных участков зависят от методики государственной кадастровой оценки земель (ГКОЗ). Её основное отличие от других видов оценки в том, что результаты используются для целей налогообложения и что проводится она методами массовой оценки. Результатом кадастровой оценки являются показатели базовой стоимости земли в границах установленных оценочных зон и кадастровая стоимость земельного участка. Качество массовой оценки определяется статистикой на основе выборки данных о продажах на всей оцениваемой территории.

Приказом Росземкадастра от 17.10.2002 г. № П/337 была утверждена Методика государственной кадастровой оценки земель поселений. В соответствии с ней ГКОЗ населенных пунктов проводилась в разрезе 14 видов функционального использования (ВРИ) с применением экспертно-аналитической составляющей методики, объектом оценки был кадастровый квартал, стоимость всех видов функционального использования определялась с использованием коэффициентов перехода от стоимости земель

многоэтажной жилой застройки. Начиная с 2007 г. ГКОЗ населенных пунктов проводится согласно Методическим указаниям, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. № 39 (далее – Методические указания). Объектом оценки по данной методике являются земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет по состоянию на 1 января года проведения оценочных работ. Оценка кадастровой стоимости проводилась по 16 группам видов разрешенного использования земельных участков по городским и сельским населенным пунктам [1].

Также стоит отметить, что данная методика установила тесную связь между определяемой кадастровой стоимостью земельных участков и рыночными ценами, сложившимися в регионе, так как кадастровая стоимость определяется как рыночная стоимость единицы площади типичного для оценочной зоны земельного участка, установленная по уровню текущих рыночных цен на аналогичные земельные участки, но она на сегодняшний день не является совершенной.

В этом году приняты изменения в Методические указания (Приказ Минэкономразвития России от 11.01.2011 г.), в соответствии с которыми поменялось содержание некоторых ВРИ и добавился 17-й вид разрешенного использования, изменился расчет кадастровой стоимости земельных участков с 14-15 ВРИ в сельских населенных пунктах и земельных участков с более чем одним видом разрешенного использования в составе жилой застройки.

На территории Свердловской области на данный момент проводилось 3 тура государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Первый тур ГКОЗ поселений Свердловской области был проведен в 2002 г. по Методическим указаниям, утвержденным Федеральной службой земельного кадастра России 17 октября 2000 г. в разрезе 14 видов функционального использования с применением экспертно-аналитической составляющей методики, где объектом оценки был кадастровый квартал.

Стоимость всех видов функционального использования определялась с учетом коэффициентов перехода от стоимости земель под многоэтажной жилой застройкой. Работа производилась по двум технологическим линиям. По первой технологической линии проводилась оценка земель поселений с численностью жителей 10000 человек и более, по второй – с численностью менее 10000 человек.

Второй тур ГКОЗ населенных пунктов проводился в 2007 г. согласно Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. № 39, и Техническим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 г. № П/0152. Кадастровая стоимость была

рассчитана по 998 тыс. земельным участкам в составе земель населенных пунктов по 16 видам разрешенного использования.

Суммарная кадастровая стоимость территории Свердловской области по итогам оценки 2007 г. составила 2 625,7 трлн руб. В среднем по области кадастровая стоимость земли в населенных пунктах по сравнению с 2002 г. возросла на 37 %. Из 16 групп участков наиболее доходными для бюджета являются всего семь – они дают 80 % отчислений. Это земли под офисами, административными зданиями, автостоянками, гаражами, жилыми домами, объектами промышленности, торговли и общественного питания. Их кадастровая стоимость выросла в среднем в 3-8 раз.

Третий тур ГКОЗ населенных пунктов на территории Свердловской области проводился в 2010 г. Проведенная кадастровая оценка земельных участков приближена к существующей экономической ситуации. Между минимальными и максимальными значениями по кадастровой стоимости земельных участков нет таких существенных скачков в стоимостях, как при действующей кадастровой стоимости земельных участков. Результаты ее еще не утверждены, но некоторые данные уже опубликованы Росреестром.

Так, суммарная кадастровая стоимость по итогам оценки 2010 г. составила 2 571,8 трлн руб. Это на 2 % меньше чем по итогам 2007 г., а именно на 28 % снизилась стоимость земельных участков под многоэтажным строительством, на 6 % – земельных участков, предназначенных под малоэтажную и индивидуальную застройку, на 21 % – под офисными зданиями. Напротив, увеличилась кадастровая стоимость земли на 9 % под торговыми центрами, на 31 % – под гаражами и автостоянками. И резко, на 72 %, увеличилась кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых, а также используемых для автодорог и линейных объектов.

#### *Библиографический список*

1. Варламов А. А. Земельный кадастр: в 6 т. Т. 4: Оценка земель. М. : КолосС, 2006. 463 с.

2. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пособие / под ред. М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М. : КНОРУС, 2008. 224 с.

