

**Министерство образования и науки Российской Федерации**

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования

**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт электронного обучения  
Направление подготовки экономика  
Кафедра 38.03.01 Экономика

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

**Тема работы**

**Проблема экономической эффективности землепользования в условиях перехода к рыночной оценке стоимости земельных участков населенных пунктов на примере ООО «Сириус»**

УДК 332.368:332.622

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
<b>3-3Б2Б1</b>	<b>Амирханов Рустам Хаспуладович</b>		<b>10.05.2017 г.</b>

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
	<b>Барышев Алексей Андреевич</b>	<b>К. э. н.</b>		<b>10.05.2017 г.</b>

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:**

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
<b>профессор</b>	<b>Барышева Г. А.</b>	<b>Д. э. н. профессор</b>		

## ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ООП

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)	Требования ФГОС, критериев и/или заинтересованных сторон
<i>Универсальные компетенции</i>		
P1	Осуществлять коммуникации в профессиональной среде и в обществе в целом, в том числе на иностранном языке, разрабатывать документацию, презентовать и защищать результаты комплексной экономической деятельности.	Требования ФГОС (ОК-14; ПК-9; 11)
P2	Эффективно работать индивидуально, в качестве <i>члена команды</i> , состоящей из специалистов различных направлений и квалификаций, с делением ответственности и полномочий за результаты работы и готовность <i>следовать корпоративной культуре</i> организации	Требования ФГОС (ПК-11; ОК-1,7,8)
P3	Демонстрировать <i>знания</i> правовых, социальных, этических и культурных аспектов хозяйственной деятельности, осведомленность в вопросах охраны здоровья и безопасности жизнедеятельности.	Требования ФГОС (ОК-2;3;16; 15)
P4	<i>Самостоятельно учиться</i> и непрерывно <i>повышать квалификацию</i> в течение всего периода профессиональной деятельности	Требования ФГОС (ОК-2; 9,10,11) критерий 5 АИОР (2.6), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i>
P5	Активно пользоваться основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией, работать с информацией в глобальных компьютерных сетях	Требования ФГОС (ОК-13; ПК-1,3, 5,10)
<i>Профессиональные компетенции</i>		
P6	Применять знания математических дисциплин, статистики, бухгалтерского учета и анализа для подготовки исходных данных и проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы;	Требования ФГОС (ПК-1, ПК-2; ПК-3;4;5; ПК-7; ОК-5; ОК-4; ОК-11,13)

P7	принимать участие в выработке и реализации для конкретного предприятия рациональной системы организации учета и отчетности на основе выбора эффективной учетной политики, базирующейся на соблюдении действующего законодательства, требований международных стандартов и принципах укрепления экономики хозяйствующего субъекта;	Требования ФГОС (ПК-5; ПК-7; ОК-5,8)
P8	Применять глубокие знания основ функционирования экономической системы на разных уровнях, истории экономики и экономической науки для анализа социально-значимых проблем и процессов, происходящих в обществе, и прогнозировать возможное их развитие в будущем	Требования ФГОС (ОК-3,4; ПК-4,6,8, 14,15)
P9	Строить стандартные теоретические и эконометрические модели исследуемых процессов, явлений и объектов, относящихся к области профессиональной деятельности, прогнозировать, анализировать и интерпретировать полученные результаты с целью принятия эффективных решений.	Требования ФГОС (ПК-6; ПК-5; ПК-7; ПК-13; ПК-8)
P10	На основе аналитической обработки учетной, статистической и отчетной информации готовить информационные обзоры, аналитические отчеты, в соответствии с поставленной задачей, давать оценку и интерпретацию полученных результатов и обосновывать управленческие решения.	Требования ФГОС (ПК-4; ПК-5 ПК-7;8; ПК-10; ПК-13; ПК-5;ОК-1;2;3; ОК-6; ОК-13)
P11	Внедрять современные методы бухгалтерского учета, анализа и аудита на основе знания информационных технологий, международных стандартов учета и финансовой отчетности	Требования ФГОС (ПК-10;12; ОК-12)
P12	Осуществлять преподавание экономических дисциплин в общеобразовательных учреждениях, образовательных учреждениях начального профессионального, среднего профессионального, высшего профессионального и дополнительного профессионального образования.	Требования ФГОС (ПК-14; ПК-15;ОК-2)
P13	Принимать участие в разработке проектных решений в области профессиональной и инновационной деятельности предприятий и организаций, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий	Требования ФГОС (ПК-3,4,7; 11;12; 13; ОК-1,7, 8)
P14	Проводить теоретические и прикладные исследования в области современных достижений экономической науки в России и за рубежом, ориентированные на достижение практического результата в условиях инновационной модели российской экономики	Требования ФГОС (ПК-4,9)

P15	организовывать операционную (производственную) и коммерческую деятельность предприятия, осуществлять комплексный анализ его финансово-хозяйственной деятельности использовать полученные результаты для обеспечения принятия оптимальных управленческих решений и повышения эффективности.	Требования ФГОС (ОК-7, 8, 12, 13; ПК-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,10, 11, 13)
-----	--	--

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования

«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт электронного обучения

Направление подготовки (специальность) \_\_\_\_\_

Кафедра 38.03.01 Экономика

УТВЕРЖДАЮ:  
Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_  
(Подпись) (Дата) (Ф.И.О.)

**ЗАДАНИЕ**

на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

**Бакалаврской работы**

(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)

Студенту:

Группа	ФИО
<b>3-ЗБ2Б1</b>	<b>Амирханову Рустаму Хаспуладовичу</b>

Тема работы:

**"Проблема экономической эффективности землепользования в условиях перехода к рыночной оценке стоимости земельных участков населенных пунктов на примере ООО «Сириус»**

Утверждена приказом директора (дата, номер) 20.04.2017 г. № 2811/с

Срок сдачи студентом выполненной работы:

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ;**

<b>Исходные данные к работе</b>	Российское законодательство, регулирующие земельные отношения; законодательство в области оценочной деятельности; труды российских и зарубежных ученых; документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка, Интернет – ресурсы
<b>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов</b>	Понятие стоимости земли в экономической теории. Кадастровая стоимость и ее оценки. Кадастровая стоимость как фактор формирования экономического поведения субъектов земельных отношений.
<b>Перечень графического материала</b> <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i>	-
<b>Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы</b> <i>(с указанием разделов)</i>	
<b>Понятие стоимости земли в экономической теории.</b>	ФИО консультанта . Если один, то научного руководителя
<b>Кадастровая стоимость и ее оценки.</b>	

<b>Кадастровая стоимость как фактор формирования экономического поведения субъектов земельных отношений</b>	
<b>Названия разделов, которые должны быть написаны на русском и иностранном языках:</b>	
-	-

<b>Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику</b>	
---	--

**Задание выдал руководитель**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
	<b>Барышев А.А.</b>	<b>К.э.н.</b>		

**Задание принял к исполнению студент:**

Группа	ФИО	Подпись	Дата
<b>3-3Б2Б1</b>	<b>Амирханов Р.Х.</b>		

## Реферат

Выпускная квалификационная работа состоит из 91 с, 18 рис., 16 табл., 57 источников, 4 прил.

Ключевые слова: земля как экономический ресурс, государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, институционализации стоимости земли, коллизии в деятельности владельцев и пользователей земельных участков

Объектом исследования является земельный участок населенных пунктов, принадлежащий ООО «Сириус».

Цель работы - рассмотрение проблем экономической эффективности землепользования в условиях перехода к рыночной оценке стоимости земельных участков.

В процессе исследования проводились абстрактно-логического, монографического, экономико-статистического, расчетно-конструктивного, экономико-математического, сравнительного анализы.

В результате исследования разработаны практические рекомендации, которые позволят ООО «Сириус» решить вопросы повышения экономической эффективности использования земельного участка на основе оценки ее рыночной стоимости

Степень внедрения: высокая

Область применения: в практике работы предприятий.

Экономическая эффективность/значимость работы: сокращение налогооблагаемой базы, увеличение прочих доходов за счет оформления частного сервитута

В будущем планируется дальнейшее совершенствование методов использования земельных участков на основе определения рыночной стоимости

## Нормативные ссылки

В настоящей работе использованы ссылки на следующие стандарты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (действующая редакция от 28.12.2013) // Справочная правовая система «Гарант»
2. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Справочная правовая система «Гарант»
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Справочная правовая система «Гарант»
4. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2015) // Справочная правовая система «Гарант»
5. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Справочная правовая система «Гарант»
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) // Справочная правовая система «Гарант»
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) // Справочная правовая система «Гарант»
8. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3) // Справочная правовая система «Гарант»



9. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // Справочная правовая система «Гарант»
10. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» // Справочная правовая система «Гарант»
11. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» // Справочная правовая система «Гарант»
12. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721 об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» // Справочная правовая система «Гарант»
13. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)» // Справочная правовая система «Гарант»
14. Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» // Справочная правовая система «Гарант»
15. Приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 114 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости» // Справочная правовая система «Гарант»
16. Приказ Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» // Справочная правовая система «Гарант»

17. Приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 114 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости»

18. Приказ Минэкономразвития от 15.02.2007 №39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»

19. Приказ Росземкадастра от 20.03.2003 №П/49 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения»

20. Приказ Росземкадастра от 17.10.2002 №П/336 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации»

21. Приказ Минэкономразвития от 04.07.2005 №145 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»

22. Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 №П/307 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений»

23. Приказ Минэкономразвития от 14.05.2005 №99 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель водного фонда»

24. Приказ Минэкономразвития от 23.06.2005 №138 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов»

25. Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 № 358 «Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения»

26. Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. N 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (ред. от 30.06.2010) // Справочная правовая система «Гарант»

27. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"// Справочная правовая система «Гарант»

28. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 N 1102-р "Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков"// Справочная правовая система «Гарант»

## Определения

Инвестиционная стоимость - стоимость земельного участка для конкретного лица или группы лиц, при условии установлении определённых инвестиционных целей использования конкретного объекта.

Земля - поверхность земли, которую применяют для сельскохозяйственных целей, строительных работ на ней зданий и сооружений; неотъемлемая часть объекта недвижимости.

Землепользование - пользование землей в установленном порядке, на определенных условиях.

Кадастровая стоимость - установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая оценка – процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке

Ликвидационная стоимость – стоимость, которая определяется в условиях, когда продавец земельного участка вынужден совершить сделку по отчуждению, в условиях срока экспозиции, меньшего типичного срока экспозиции для рыночных условий.

Платность использования земли (ст. 61 ЗК РФ) - один из принципиальных положений регулирования и управления использованием земель в Российской Федерации

Рынок земли — это существенная часть экономической системы государства, регионов, МО, один из публичных механизмов структуры

управления социально-экономическим развитием территорий, среда и условия формирования, продвижения и сбыта рыночных предложений, связанных с оборотом экономико-правовых отношений относительно земельных участков.

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

Ставка арендной платы (рента) - цена за одну единицу земельной площади, используемой в течение определенного периода времени.

Целевое назначение земель - ограничения эксплуатации территорий для определенных целей использования в соответствии с их полезностью, закреплённые законодательно  
Цена земли — это цена, по которой одна единица земельной площади (акр, га, сотка) может быть продана (куплена) в собственность в тот или иной момент времени.

## **Обозначения и сокращения**

ЗК РФ - Земельный кодекс Российской Федерации;

ФСО – федеральный стандарт оценки;

ФЗ - федеральный закон;

ОМСУ - органы местного самоуправления;

ФГБУ - федеральное государственное бюджетное учреждение;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости;

НДС - налог на добавленную стоимость;

УПВС - укрупненные показатели восстановительной стоимости;

## Оглавление

Введение .....	16
1 Понятие стоимости земли в экономической теории .....	19
1.1 Специфика земли как экономического ресурса.....	19
1.2 Цена земли в классической политэкономии и современной экономической теории .....	22
1.3 Операционализация понятия цены земли в хозяйственной практике: виды оценок стоимости земли и их назначение .....	29
2 Кадастровая стоимость и ее оценка .....	35
2.1 Кадастровая стоимость: функции и экономическое содержание .....	35
2.2 Государственная кадастровая оценка: понятие, методы и этапы проведения.....	41
3 Кадастровая стоимость как фактор формирования экономического поведения субъектов земельных отношений .....	51
3.1 Причины институционализации стоимости земли и ее значение для функционирования экономической системы .....	51
3.2 Взаимоотношения субъектов (в процессе) кадастровой оценки земли.....	58
3.3 Тактики и коллизии в деятельности владельцев и пользователей земельных участков населенных пунктов на примере ООО «Сириус» .....	62
4 Корпоративная социальная ответственность .....	77
4.1 Значение применения КСО .....	77
4.2 Практика применения КСО на ООО «Сириус» .....	78
4.3 Оценка эффективности программы КСО, выработка рекомендаций.....	83
Заключение .....	85
Список использованных источников .....	90
Приложение А – Рекомендации по применимости подходов для оценки .....	99
Приложение Б – Взаимные ожидания субъектов экономической деятельности .....	100
Приложение В – Определение рыночной стоимости земельного участка .....	102
Приложение Г – Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы.....	104

## **Введение**

Со времен появления государственности земля во многом определяла возможности государств, удовлетворяла человеческие потребности в местах проживания, приложения труда, отдыха. В силу этого, наряду с трудом, капиталом, наукой, предпринимательством, земля всегда была и будет одним из важнейших экономических ресурсов, имеющих стратегическое значение для безопасности государств.

В условиях рыночной среды земля стала товаром. Так как земельные участки — это части той или иной территории, территория — это одновременно и часть земли-товара, и среда рынка земли, и «продавец». Сегодня территории (страны, регионы, города и т.п.), конкурируя между собой за население и бизнес, стараются предложить наиболее привлекательный продукт в виде внутренних условий для проживания, ведения бизнеса или отдыха, а потребители выбирают ту территорию, которая соответствует их потребностям. Для различных индивидов, сообществ, секторов хозяйствования земля-товар имеет свою ценность, все по-разному получают удовлетворение от ее использования.

Также важно понимать, что на ценность земли-товара влияют не только ее количественно-качественные характеристики и внутренние интересы потребителей, но и показатели окружающей ее территории со всем тем, что на ней расположено, а также способы и процесс ее получения и использования.

В процессе использования земельного участка на его ценность, помимо внешних факторов (например, соседские отношения, налоговое бремя, тарифы жилищно-коммунальных услуг), могут влиять: общение с представителями организации, осуществляющей строительство или иные улучшения на земельном участке; общение с представителями обслуживающих организаций жилищно-коммунального хозяйства и т.п. От того, насколько грамотно и качественно эти предприниматели предоставляют свои услуги потребителям, зависит ценность земли-товара и, соответственно, спрос. А от предпринимательской активности и уверенности этих участников земельного



бизнеса зависит развитие рынков земли и, соответственно, социально-экономические показатели региона.

Целью выпускной квалификационной работы является рассмотрение проблем экономической эффективности землепользования в условиях перехода к рыночной оценке стоимости земельных участков. Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- 1) изучить специфику земли как экономического ресурса;
- 2) рассмотреть понятие «цены» земли в классической политэкономии и современной экономической теории;
- 3) изучить виды оценок стоимости земли и их назначение;
- 4) описать функции и экономическое содержание кадастровой стоимости;
- 5) изучить порядок проведения государственной кадастровой оценки;
- 6) выявить причины институционализации стоимости земли и ее значение для функционирования экономической системы;
- 7) рассмотреть коллизии в деятельности владельцев и пользователей земельных участков населенных пунктов на примере ООО «Сириус»

Объектом исследования являются земельный участок населенных пунктов, принадлежащий ООО «Сириус». Предметом исследования взаимоотношения субъектов в процессе деятельности владельцев и пользователей земельных участков.

Основой исследования явились положения, как классической экономической теории, так и современные научные труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам оценки земель.

Теоретические основы оценки стоимости недвижимости и земли в условиях развитого рынка разработаны в трудах Дж. К. Эккерта, Дж. Фридмена, Н. Ордуэй, В. Кляйбера, Х. Дитериха. В условиях административной экономики СССР существовало два принципиально отличающихся теоретических подхода к оценке земли: затратный, основанный на оценке вложений в землю и отраженный в работах С.Г. Струмилина, Ю. Зарембо, Н. Бекаревича; и рентный, опирающийся на капитализацию доходов, прибыли (И. Храбров, М. Виленский,

Г. Бабков, А. Степанков). Проблемы оценки городских земель в России в условиях неразвитости рынка земли рассматриваются в работах Мягкова В.Н., Федорова В.П. и Прорвича В.А. и Ромма А.П.

Многоаспектный характер решаемых задач обусловил необходимость использования методов: абстрактно-логического, монографического, экономико-статистического, расчетно-конструктивного, экономико-математического, сравнительного анализа.

Разработанные практические рекомендации позволят ООО «Сириус» решить вопросы повышения экономической эффективности использования земельного участка на основе оценке ее рыночной стоимости.

# **1 Понятие стоимости земли в экономической теории**

## **1.1 Специфика земли как экономического ресурса**

Землей в экономической теории именуют всевозможные природные ресурсы (месторождения полезных ископаемых, запасы пресной воды и так далее). В данной работе мы сузим понятие земля до его естественного понимания: земля - поверхность земли, которую применяют для сельскохозяйственных целей, строительных работ на ней зданий и сооружений.

Каждый земельный участок имеет свои границы и местоположение, площадь, а также для каждого земельного участка определена категория земли и разрешенное использование. Эти данные отражены в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля как экономический ресурс имеет свои отличительные черты, которые рассмотрены ниже.

С точки зрения предложения, земля не производится, а имеется в наличии как природный объект и при этом всегда в ограниченном количестве. Невоспроизводимость земли означает, что в хозяйственном обороте имеется строго фиксированное количество пригодной к использованию земли и, следовательно, кривая предложения земли выглядит как вертикальная линия (предложение абсолютно неэластично). Другими словами, земля является ограниченным природным ресурсом, в отличие от других объектов недвижимости.

Земля - немобильный ресурс, ее нельзя «перенести» поближе к рынку сбыта. Каждый участок земли уникален по своему месторасположению, физическим и производственным характеристикам и т.п.<sup>1</sup>

Одной из особенностей земельного участка является то, что существует возможность многоцелевого использования.

---

<sup>1</sup> Лужина, А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества: Тезисы. – М.: РАП, 2013. С. 28

С точки зрения спроса, который включает два элемента - сельскохозяйственный спрос и несельскохозяйственный спрос - значение имеет плодородие и месторасположение земельного участка.

Кривая сельскохозяйственного спроса на земельные участки имеет отрицательный наклон, это связано с тем, что в процессе вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот осуществляется переход от более плодородных почв в менее плодородным.<sup>2</sup>

Кривая несельскохозяйственного спроса на землю тоже имеет отрицательный наклон, это связано с тем, что земельные участки имеют различное местоположение, так как приходится использовать земли, например, не только в центре города, но и на окраинах.

Несельскохозяйственный спрос на земельные участки имеет стабильную направленность к росту вследствие процессов индустриализации и урбанизации, широко охвативших мир во второй половине XX в. (развитие городского хозяйства и инфраструктуры, промышленное строительство).<sup>3</sup> Например, рост числа автомобилей, потребляемых жителями Земли, отнимает значительные площади под дороги и автостоянки.

Сельскохозяйственный спрос на землю является производным от спроса на продовольственные товары и изменяется под воздействием различных тенденций.

Срок эксплуатации земельных участков не ограничен в отличие от других объектов недвижимости. Важно отметить, что при целесообразном использовании земель, она не изнашивается, в отличие от других средств производства. Урожайность земли может быть бесконечно повышена приложением капитала, труда и науки.

Земляной фонд считается основой жизнедеятельности человека, он гарантирует экологическую безопасность, особенно территории лесного и

---

<sup>2</sup> Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014.С. 203

<sup>3</sup> Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014.С. 203

водного фонда. В следствии этого, во всех развитых государствах законодательно регулируется использование земли одновременно как природного и хозяйственного объекта. В статье 1 ЗК РФ установлен приоритет охраны земли как важнейшего составляющая окружающей среды перед использованием земли в виде недвижимого имущества.<sup>4</sup> Владение, пользование и распоряжение землей осуществляется свободно. Правовые условия пользования землей, сформулированные исходя из этого приоритета, разделяют на 3 группы, представленные на рисунке 1.

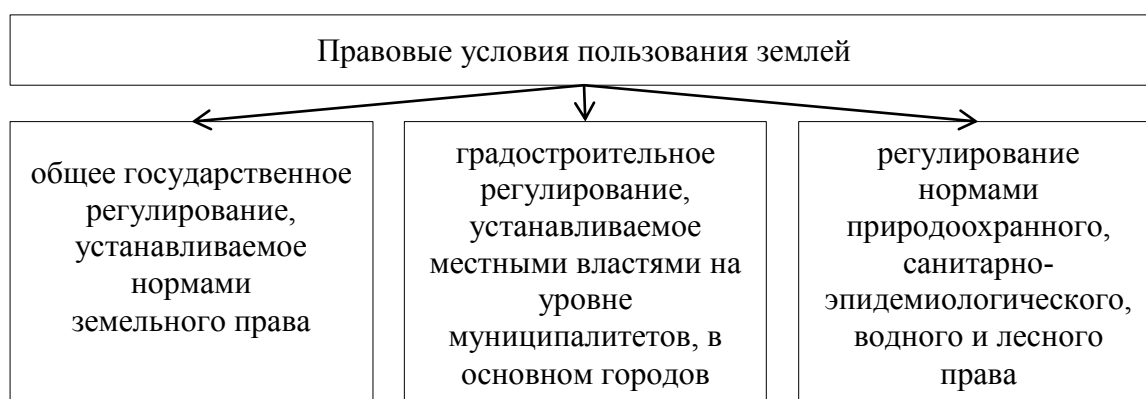


Рисунок 1 - Правовые условия пользования землей<sup>5</sup>

В Российской Федерации с целью государственного регулирования пользования землей земельные участки разделены на 7 категорий в зависимости от целевого назначения, а также в рамках каждой категории установлен определенный правовой режим и виды разрешенного использования земли.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (п. 2 ст. 7 ЗК РФ).<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. // Справочная правовая система «Гарант»

<sup>5</sup> Мисник Г.А. Земельное право: Учебник / Г.А. Мисник, Г.А. Волков, О.Л. Дубовик, Е.П. Моторин; Отв. ред. Г.А. Мисник. - М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2014. С. 179

<sup>6</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. // Справочная правовая система «Гарант»

Целевое назначение земель - ограничения эксплуатации территорий для определенных целей использования в соответствии с их полезностью, закреплённые законодательно. Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на 7 категорий представленных на рисунке 2.



Рисунок 2 - Структура земель по категориям (целевому назначению) в РФ<sup>7</sup>

Оценка земельных участков прежде всего необходима для удовлетворения потребностей развивающегося рынка земли. В настоящее время в России используются такие виды стоимости земельного участка, как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.

## 1.2 Цена земли в классической политэкономии и современной экономической теории

Специфика земли состоит в том, что она предоставлена человеку в пригодном виде для вовлечения в процесс производства, не требуют затрат на ее создание (в определенных условиях), и до тех пор, пока существует в избыточном количестве, не имеет стоимости. Как только данный ресурс

<sup>7</sup> Болтанова Е. С. Земельное право: Учебник / Е.С. Болтанова. - 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014. С. 134

становится ограниченным, она приобретает стоимость, в связи с тем, что является ограниченным и невозпроизводимым ресурсом.

Классическая политэкономия отказывает земле в способности обладать стоимостью в силу её невозпроизводимости человеческим трудом; но с позиций концепции стоимости, принятой в данном исследовании, земля, когда её ресурсы ограничены, имеет стоимость.<sup>8</sup> Она соответствует полным общественным затратам, сопряжённым с высвобождением единицы её площади, при такой спецификации конечного общественного продукта, которой соответствует его нулевая стоимость.

Общественная стоимость земли, как и любого блага, отражает условия фактически сложившейся хозяйственной практики, уравнивая затраты на вовлечение одного её гектара в хозяйственный оборот с извлекаемой выгодой. Она не может нести информацию о всех аспектах пользы земли.

Еще А. Смит акцентировал внимание на представляющемся разногласие, которое заключается в том, что весьма нужные блага могут быть дешёвыми, в то время как блага, которые приносят ограниченную или сомнительную пользу, могут цениться очень высоко. Земля – это абсолютная ценность, представляющая собой незаменимую основу жизнедеятельности человека, является базисом производственного процесса, в конечном счёте, источник всех материальных благ, потребляемых человеком.<sup>9</sup>

Эта ценность представляет собой категорию этическую, а не экономическую. Только при достаточно высоком уровне развития человеческой цивилизации, осознания человеком своей ответственности за землю, на которой он живёт и которую обрабатывает, и активной деятельности по сохранению её уникальных свойств содержательная разница между этической ценностью и экономической стоимостью исчезает. При указанных условиях земля оказывается вовлечённой в систему экономических, в том числе стоимостных,

---

<sup>8</sup> Фокин С. В. Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. - М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2014. С. 122

<sup>9</sup> Фокин С. В. Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. - М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2014. С. 125

отношений не опосредованно, благодаря своим полезным для производства свойствам, а непосредственно, в силу бережного и заботливого сыновнего отношения к ней со стороны человека. В настоящее время, однако, подобный уровень отношения человека к земле может рассматриваться лишь умозрительно.

Изучая рынок земли и механизм ценообразования на данный фактор производства, нужно различать саму землю как объект купли-продажи и услуги земли, которые также могут продаваться и покупаться на рынке, т.е. следует различать два сегмента земельного рынка. Схема изображена на рисунке 3.



Рисунок 3 - Два сегмента рынка земли<sup>10</sup>

В результате купли-продажи самой земли происходит передача права собственности на эту землю от одного владельца к другому.

В этой связи существует понятие землевладение. Землевладение осуществляет собственник земли, для которого земля является капитальным активом. А есть понятие землепользование, т.е. пользование землей в установленном порядке, на определенных условиях. Иногда землевладение и землепользование осуществляется одним и тем же субъектом, иногда — это

<sup>10</sup> Крассов О. И. Земельное право: Учебник/О.И.Крассов, 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2016. С. 75



разные лица (юридические, физические, государство). В последнем случае речь идет о купле-продаже услуг земли, как правило, в форме аренды. Следовательно, цена земли — это цена, по которой одна единица земельной площади (акр, га, сотка) может быть продана (куплена) в собственность в тот или иной момент времени. А ценой услуг земли является ставка арендной платы (рента) за одну единицу земельной площади, используемой в течение определенного периода времени.

В условиях абсолютно неэластичного предложения земли величина арендной платы всецело зависит от изменения спроса на услуги земли. Если спрос на услуги земли растет (например, в данной местности внедрена новейшая мелиоративная система, значительно повысившая плодородие почвы, в результате чего увеличился МРЗ и, следовательно, МРПЗ), то и ставка арендной платы ( $R$ ) тоже увеличится, а если спрос падает, то и цена услуг земли упадет<sup>11</sup> как показано на рисунке 4.

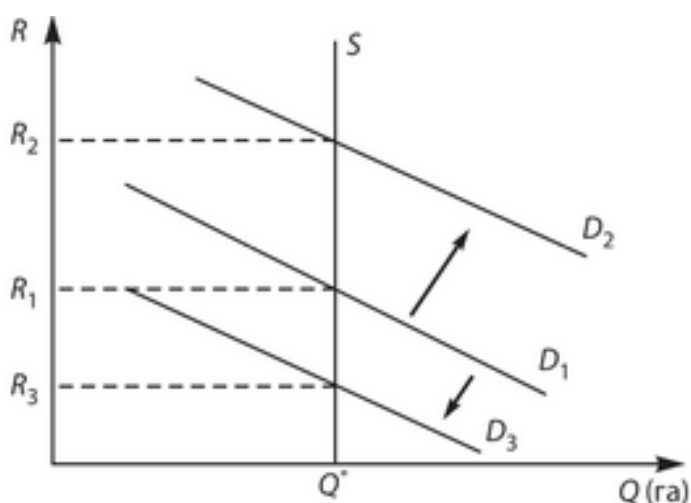


Рисунок 4 – Изменение цены услуг земли

Но каким бы ни был земельный участок (по плодородию, месторасположению), условием ведения хозяйства на нем является уплата ренты

<sup>11</sup> Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014.С. 245

землевладельцу. Доход, который получает собственник земли от того, что его земля используется в хозяйственном обороте, называется земельной рентой. Земельная рента, присваиваемая собственником, является экономической формой реализации частной собственности на землю. Такая земельная рента называется абсолютной.

В рыночной экономике существует три типа земельной ренты.

Во-первых, абсолютная рента, причиной существования которой, как мы уже отметили, является монополия частной собственности на землю.<sup>12</sup> Абсолютная рента уплачивается арендатором собственнику земли за право пользования его землей, за право вести хозяйство на чужой земле.

Вместе с тем собственники разной земли получают разную по величине ренту. Второй тип земельной ренты - дифференциальная рента - доход, полученный от использования ресурсов с неэластичным предложением и разной производительностью в ситуации ранжирования этих ресурсов.<sup>13</sup> Те субъекты, которым принадлежат более производительные земельные участки, оказываются в привилегированном положении, так как спрос на их участки больше и, следовательно, они могут получать большую ренту, как представлено на рисунке 5.

Но почему арендаторы готовы платить неодинаковую ренту за одинаковые по размеру участки земли? Почему спрос на одинаковые по размеру участки земли будет разным?

Ответ заключается в том, что в основе спроса на услуги земли лежит  $MRP_3$ , который зависит от  $MP_3$  и  $MR$  ( $MRP_3 = MP_3 \cdot MR$ ). Арендаторы имеют одинаковый предельный доход (так как рынки сельхозпродукции близки к модели совершенно конкурентного рынка, то  $MR = P$ ), но разный  $MP_3$ , так как у земельных участков разная производительность. Причиной дифференциальной

---

<sup>12</sup> Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. С. 246

<sup>13</sup> Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. С. 246

ренды является монополия на землю как объект хозяйствования, притом что на разных участках земли условия хозяйствования разные.

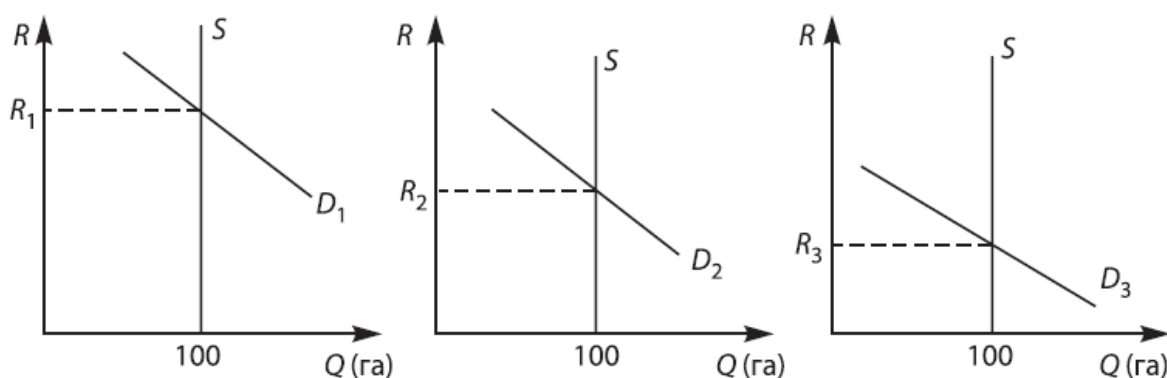


Рисунок 5 – Дифференциальная рента на участках, одинаковых по размеру, но разных по производительности

При этом разная производительность разных участков земли может иметь естественную природу, например, быть связанной с различным естественным плодородием почвы на разных участках, различным географическим месторасположением земельных участков по отношению к рынкам сбыта, транспортным путям. А значит, на разных участках земли будут разные условия хозяйствования в силу определенных естественных причин. В таких случаях говорят о дифференциальной ренте I.

Но повысить производительность земельного участка можно искусственным путем, через внесение минеральных удобрений, использование передовых агротехник, проведение работ по мелиорации земли и т.п. Такие дополнительные капиталовложения в земельный участок улучшат его качественные характеристики, повысят производительность и принесут дифференциальную ренту II.

Дифференциальная рента I присваивается собственником земли (она сразу включается в арендную плату). А вот дифференциальную ренту II присваивает арендатор, который произвел искусственные улучшения характеристик земельного участка. Правда, присваивает он ее, только пока не истек срок договора аренды, а по истечении срока арендного договора все

выгоды от улучшения земельного участка переходят к собственнику земли, который при заключении нового договора просто увеличит величину арендной платы на величину дифференциальной ренты II.

А значит, арендатор будет заинтересован в длительном сроке аренды, достаточном, чтобы успеть окупить сделанные вложения капитала и получать дифференциальную ренту II. При краткосрочной аренде какие-либо долгосрочные вложения в повышение производительности арендованного земельного участка теряют смысл. Собственник же земли заинтересован в сокращении срока аренды, так как при удачном раскладе он может через механизм новой арендной платы присвоить чужой труд и чужой капитал (труд и капитал прежнего арендатора).

Третий тип земельной ренты - монополярная рента - связан с тем фактом, что определенные виды продуктов могут получены в особых природных и климатических условиях, которые не могут быть воспроизведены где-либо еще на земле.<sup>14</sup> Тогда, спрос на такие виды продуктов всегда будет опережать предложение. Такое условие дает возможность превышения рыночной цены продукта над стоимостью его производства, получение монополярной сверхприбыли, которая является основой монополярной ренты.

На первый взгляд кажется, что решением проблемы ренты может стать приобретение земельного участка в собственность (в этом случае субъект не будет платить ренту). Но обратной стороной решения о покупке земли является «омертвление» значительной части капитала в виде цены, уплаченной за земельный участок, и сокращение размера производительного капитала, «прилагаемого» к земле.

Вообще цена земли тесно связана с земельной рентой и определяется путем капитализации ренты. Целью покупателя земли является не приобретение ее ради почвы как таковой, а ради того ежегодного дохода (ренты), который приносит этот участок. По сути, покупается (продается) право на получение

---

<sup>14</sup> Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014.С. 248

регулярного дохода в течение неопределенно долгого времени. Допустим, какой-то участок земли приносит ежегодную ренту в  $R$  денежных единиц. Какова будет стоимость этого участка?

Цена земли должна представлять собой сумму денег, положив которую в банк, бывший собственник земли получал бы аналогичный по величине доход на вложенный капитал, рассчитанный по формуле 1:

$$PЗ = R/r \quad (1)$$

где  $r$  - банковский процент.<sup>15</sup>

Таким образом, цена земли зависит от двух переменных: размера ренты и от ставки процента: чем выше рента, тем дороже земля; чем выше ставка процента, тем дешевле земля.

На практике, цена земли зависит от множества других факторов. Так, рост спроса на землю для несельскохозяйственных нужд повышает цену земли. В периоды инфляции увеличивается спрос на землю, а следовательно, цена земли. Изменение цены земли влияет на методы хозяйствования на земле. Если земля дешевая или «даровая», то сельскохозяйственное производство ведется, главным образом, экстенсивными методами. Если земля дорогая, то хозяйство будет вестись на интенсивной основе. Именно платность земли и устойчивая тенденция к росту цены на землю явились одной из причин повышения эффективности сельскохозяйственного производства в Западной Европе и Северной Америке.

### **1.3 Операционализация понятия цены земли в хозяйственной практике: виды оценок стоимости земли и их назначение**

В теории оценочной деятельности земля рассматривается с двух сторон: с одной стороны, земля представляет собой природный ресурс, с другой - земля

---

<sup>15</sup> Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014.С. 249

рассматривается как составная и неотъемлемая часть любого объекта недвижимости.

Таким образом, с юридической точки зрения земля с улучшениями - зданиями и сооружениями, находящимися на ней, - представляет собой сложную вещь, образующую единое целое и являющуюся единым объектом недвижимости. Но земля является таковой даже и без видимых улучшений. Роль улучшений в данном случае выполняет почва, без которой невозможно использование земельного участка, например, для целей сельского хозяйства.

С экономической точки зрения объектами оценки являются различные имущественные права на земельный участок. Такими правами могут быть: право собственности на земельный участок, право аренды земельного участка, право собственности или аренды земельной доли, не выделенной в натуре, и другие права.

В «оценке земли» и «оценке земельных участков», при кажущейся схожести понятий, есть некоторые нюансы. Термин «оценка земли» чаще всего относится к неосвоенному земельному участку, без проведенных улучшений и коммуникаций. Оценка «земельного участка», наоборот, относится к части территории с улучшениями, позволяющими использовать данный участок согласно его целевому назначению.

Спектр федеральных законов и нормативных правовых актов, которые применяются при оценке земельных участков является обширным. Это связано с тем, что земельные участки являются основой существования человека, включая осуществление любой хозяйственной деятельности. В связи с этим условно все законодательные и нормативные правовые акты можно разделить на основные и опосредованные.

Вопросы оценки недвижимости, в том числе земельных участков, регулируются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Помимо этого, при оценке стоимости земельных участков, обязательными к применению являются федеральные стандарты оценки.

В зависимости от использования результатов оценки при определении стоимости земельных участков, могут определяться рыночная, кадастровая, ликвидационная и инвестиционная стоимости. Данный перечень представлен в ФСО № 2, и не является исчерпывающим.

Важно отметить, что если в договоре на оказание оценки или в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, не указан вид стоимости, который необходимо определить, то установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Также, если в задании на оценку указаны следующие стоимости, которые необходимо определить: действительная, разумная, эквивалентная, реальная стоимости, установлению также подлежит рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, представленные на рисунке 6.

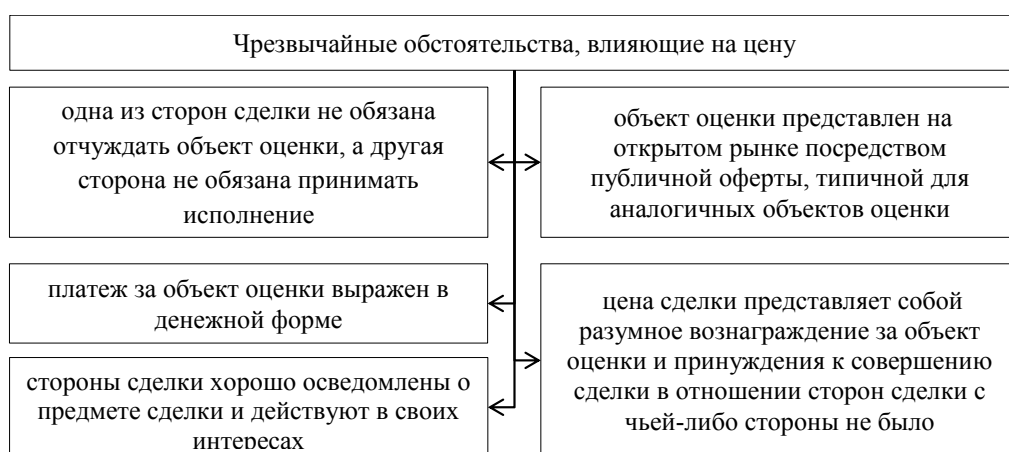


Рисунок 6 – Чрезвычайные обстоятельства, влияющие на цену<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Справочная правовая система «Гарант» // Справочная правовая система «Гарант»

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки, которая может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, которые представлены на рисунке 7.

совершение сделок купли-продажи	разрешение имущественных споров	внесение в уставный (складочный) капитал
для целей налогообложения	реорганизация юридических лиц	при составлении бухгалтерской отчетности
залог	приватизация имущества	страхование
передача в аренду	кредитование	иных случаях

Рисунок 7 - Использование результатов оценки<sup>17</sup>

В законодательстве установлены случаи, когда оценка обязательна. Согласно ст. 8 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в том числе представленные на рисунке 8.

---

<sup>17</sup> Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) // Справочная правовая система «Гарант»



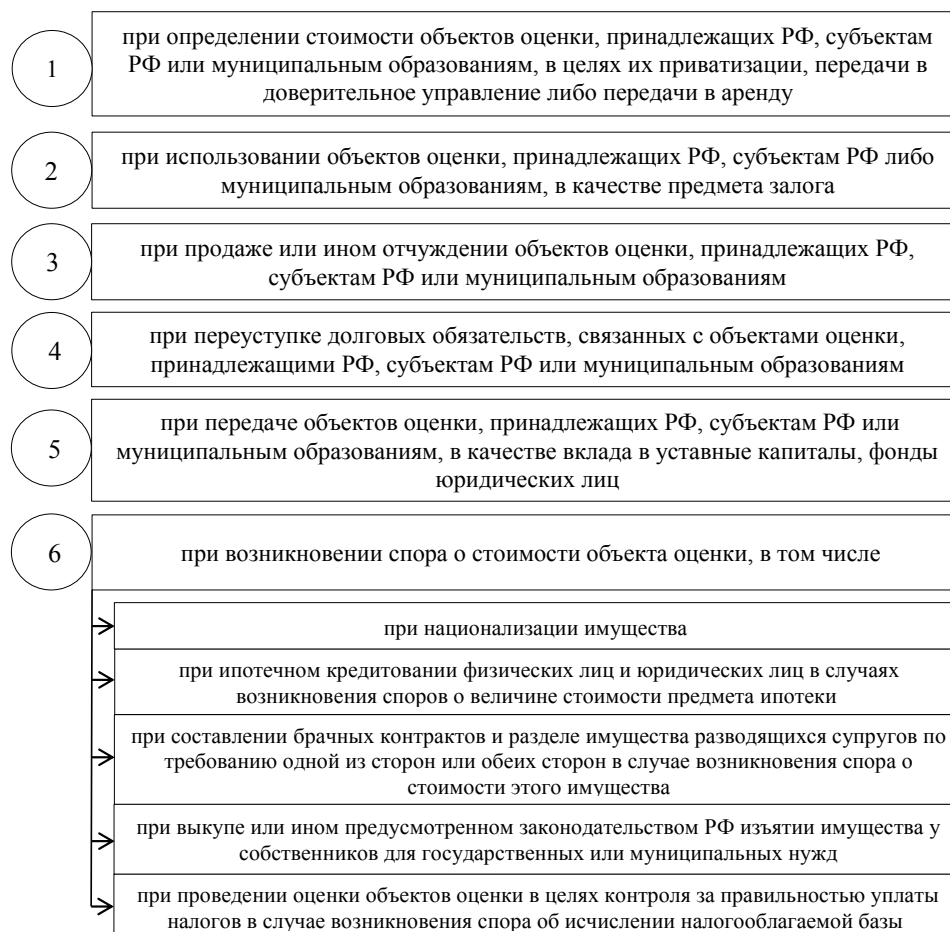


Рисунок 8 - Обязательные случаи оценки<sup>18</sup>

Если необходимо определить стоимость земельного участка для конкретного лица или группы лиц, при условии установлении определённых инвестиционных целей использования конкретного объекта, определяется инвестиционная стоимость. В отличие от определения рыночной стоимости, при определении инвестиционной стоимости не обязательного соблюдения условия обязательного отчуждения на открытом рынке оцениваемого объекта. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

В условиях, когда продавец земельного участка вынужден совершить сделку по отчуждению, в условиях срока экспозиции, меньшего типичного срока

<sup>18</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Справочная правовая система «Гарант» // Справочная правовая система «Гарант»

экспозиции для рыночных условий, определяется ликвидационная стоимость. В отличие от определения рыночной стоимости, при определении ликвидационной стоимости необходимо учитывать влияние чрезвычайных обстоятельств, которые вынудили продавца отчуждать объект на условиях, которые не соответствуют рыночным условиям. Ликвидационная стоимость определяется в случаях, представленных на рисунке 9.

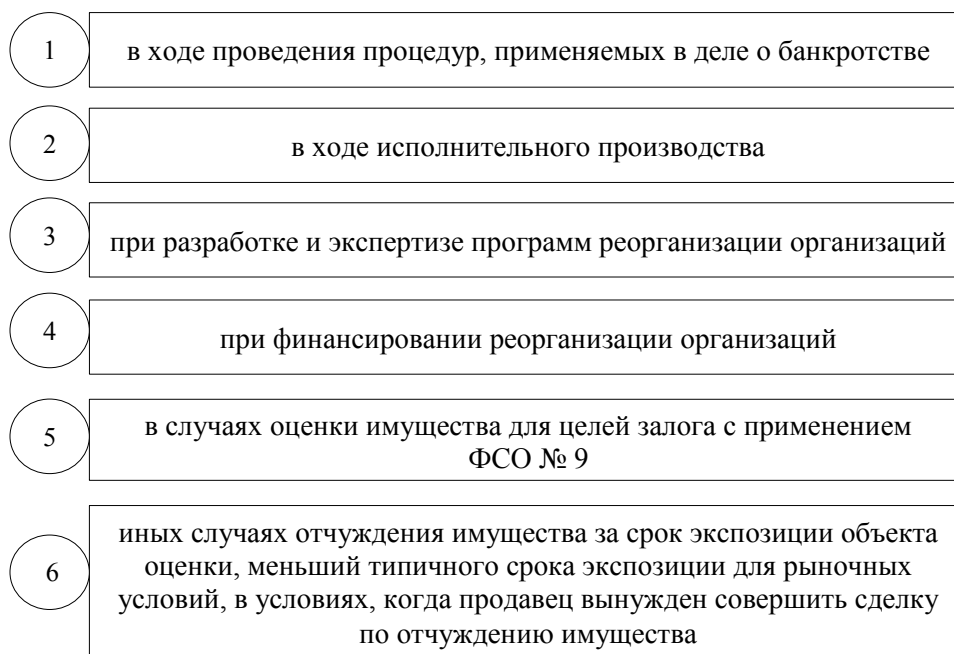


Рисунок 9 - Случаи определения ликвидационной стоимости

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Условия и порядок определения кадастровой стоимости будут подробно рассмотрены в следующей главе выпускной квалификационной работы.

## **2 Кадастровая стоимость и ее оценка**

### **2.1 Кадастровая стоимость: функции и экономическое содержание**

Согласно ФСО – 4, под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.<sup>19</sup>

В современной России кадастр сотрясало, реформировало и перестраивало не раз. Сегодня к 2016 году мы только лишь стремимся выйти на генеральную линию всеобъемлющего для всей нашей страны Кадастра Недвижимости с актуализацией и полнотой сведений в части идентификации и учета земельных участков и иных объектов недвижимости, на основе чего устанавливаются все виды прав на них. Главные задачи, которые ставят каждый раз реформаторы кадастра это:

- оценка земельных участков различного целевого назначения, а также объектов капитального строительства как здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства для целей налогообложения (фискальная государственная стратегия)
- кадастр – как главный рычаг в увеличении мощи страны в правовой и технической сфере;
- эффективное территориальное планирование;
- развитие доступной системы кредитования для населения, при условии залога недвижимости потенциальной группы заемщиков.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // Справочная правовая система «Гарант»

<sup>20</sup> Свитин В. А. Теоретические основы кадастра: Учебное пособие / В.А. Свитин. - М.: НИЦ ИНФРА-М, Нов. знание, 2016. С. 156

Одна из первостепенных задач, которая априори должна выполнять кадастровая (массовая) оценка – это нормативное и информационное обеспечение регулирования государством сферы земельно-имущественных отношений. В связи с этим кадастровая оценка земельных участков инициируется и контролируется исключительно государством, а также данный процесс проводится из средств бюджета муниципальных образований, субъектов Российской Федерации и федерального бюджета. Приоритетность кадастровой оценки состоит в том, что она неотъемлемая составная государственного кадастра недвижимости.

В постсоветской России кадастровая оценка полноправно появилась с 1999 года с выходом Постановления Правительства Российской Федерации №945 от 25.08.1999 г. «О государственной кадастровой оценке земель». Как известно, зарождение современной кадастровой оценки началось в СССР в период с 1971 по 1989 года, в те два десятилетия была произведена экономическая оценка сельскохозяйственных угодий и проведено четыре тура бонитировки почв. А так же была выполнена внутривладельческая оценка данных угодий.

В период производства этого комплекса работ был совершен масштабный скачек в массовой оценке земель, накоплен и проанализирован колоссальный по объему материал, определяющий сельскохозяйственные земли по целому ряду показателей, таких как почвенные, экономические, климатические, которые в свою очередь отражались на продуктивности сельскохозяйственных угодий, на затраты в выращивании растениеводческой продукции.<sup>21</sup>

Итогом всего комплекса работ по оценке земель стало выделение земельно-оценочных районов и оценочных групп почв, на основе которых были определены индексы затрат технологического свойства внутривладельческих земельных участков, баллы бонитета и показатели местоположения всех хозяйств. Все собранные и полученные данные IV тура оценки

---

<sup>21</sup> Крассов О. И. Земельное право: Учебник/О.И.Крассов, 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 13 с.

сельскохозяйственных угодий в период 1987 по 1989 года стали эталонными показателями действующих тогда налоговых ставок для земельных участков.

Далее после переломных 90-х годов для нашей страны, следующей важной вехой в кадастровой (массовой) оценке стал 2001 год, данный год был ознаменован годом начала масштабной кадастровой оценки земельных участков всех категорий.<sup>22</sup>

Первый этап оценки всех земель Российской Федерации продолжался с 2001 по 2005 года. Данный комплекс работ выявил целую плеяду методических, технических и системных ошибок. В связи с глобальными трудностями все же была сформирована база данных по земельным участкам, собраны необходимые сведения для последующих расчетов, преобразованы методические принципы к процессу кадастровой (массовой) оценки земель, что послужило итогом информированием Роснедвижимости нашего населения о 23,6 триллионах рублей в качестве суммарной кадастровой стоимости совокупности всех земельных участков на территории Российской Федерации.<sup>23</sup> На основе полученных расчетов по кадастровой стоимости в 2006 году было введено налогообложение земельных участков. По итогу первого этапа массовой оценке земель в современной России в 2007 году были изданы методические рекомендации по оценке земельных участков на территории населенных пунктов.

Второй этап глобальной кадастровой оценки земельных участков Российской Федерации выпал на 2009 год, хотя его период считается с 2006 по 2010 года, однако 2009 год был прорывной точкой для нового рывка для нашей экономики, после преодоления экономического кризиса 2008 года нашей страной - поэтому неудивительно, что полученные результаты кадастровой оценки 2009 года были использованы в 2010-2011 годах. Сейчас мы проживаем

---

<sup>22</sup> Крассов О. И. Земельное право: Учебник/О.И.Крассов, 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 19 с.

<sup>23</sup> 45. Свитин В. А. Теоретические основы кадастра: Учебное пособие / В.А. Свитин. - М.: НИЦ ИНФРА-М, Нов. знание, 2016. С. 35

в третьем этапе кадастровой оценке земель, который начался с 2011 года и предположительно заканчивается в 2020 году.

Важным событием в 2010 году стала подготовка к введению изменений в России налога на имущество (переход от инвентаризационной стоимости имущества в качестве налоговой базы к кадастровой стоимости рассчитанной методом массовой оценки). В связи с этим нашим Правительством были указаны сроки с 20 мая 2010 по декабрь 2012 года проведения кадастровой оценки объектов капитального строительства (здания, сооружения, объекты капитального строительства, помещения).

Было выбрано два пилотных субъекта РФ (Калужская область и Республика Татарстан), где проводилась реализация проекта под названием «Анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость на основе результатов массовой оценки недвижимости» в период 2010-2011 годов. Более того, был организован комплекс работ по наполнению государственного кадастра недвижимости сведениями об объектах капитального строительства от органов технической инвентаризации. В 2014 году была взята за основу кадастровая стоимость в качестве налоговой базы по объектам офисного и торгового назначения права собственности, на которые были отнесены к юридическим лицам.

Кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения стала ключевым вопросом экономического развития и будущей финансовой основой бюджетов муниципальных образований, однако стоит отметить, что главный бич последних лет стало массовое оспаривание собственниками результатов кадастровой оценки земельных участков.<sup>24</sup>

В результате чего муниципальные бюджеты регионов недополучили уже миллиарды рублей. Все это произошло из-за пробелов в законодательстве о кадастровой оценке объектов недвижимости, которое нуждается в срочных корректировках. Сейчас оспорить кадастровую стоимость можно в суде или в

---

<sup>24</sup> Свитин В. А. Теоретические основы кадастра: Учебное пособие / В.А. Свитин. - М.: НИЦ ИНФРА-М, Нов. знание, 2016. С. 39

Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Но при действии внесудебного режима пересмотра кадастровой оценки, с заявителя требуется полный пакет документов, среди которых самый важный – отчет независимого оценщика об оценке рыночной стоимости земельного участка.

Однако Комиссия не вправе перепроверять его отчет, назначать альтернативную оценку, она обязана с ней согласиться. На практике же получается, что рыночная стоимость, указанная в отчете независимого оценщика, составляет от 10 до 30% от кадастровой стоимости, установленной региональными властями. Есть безусловно абсолютно справедливые претензии хозяйствующих субъектов к результатам определения кадастровой стоимости земель, но есть и откровенное злоупотребление правом, когда в отчете об установлении рыночной стоимости указаны заниженные показатели.

Все это множество проблем не решают главной задачи кадастра – реализации цепи социально значимых функций, как смоделировано на рисунке 10.



Рисунок 10- Реализация цепи социально значимых функций

Возможные пути решения по уменьшению оспаривания результатов кадастровой стоимости земельных участков:

- необходимо установить в законодательстве четкие параметры для проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, чтобы не допустить ошибки и неточности при проведении оценки и предотвращения ее оспаривания. Механизм оценки должен быть формально закреплен и определен, должен быть прозрачен и бесспорен;
- должно проводиться страхование ответственности оценщика перед местными бюджетами за некачественно проведенную оценку
- за Комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости законодательно закрепить полномочия по детальному рассмотрению отчетов о рыночной стоимости земельных участков, иных объектов недвижимости по существу и наделить этот орган правом отклонять результаты оценки. При этом органы местного самоуправления необходимо наделить правом участвовать в работе Комиссии по рассмотрению кадастровых споров
- законодательно закрепить нижний предел для оспаривания результатов кадастровой оценки, не позволяющий необоснованно снизить кадастровую стоимость объектов недвижимости.

Массовая оценка объектов недвижимости явилась основным звеном системы налогообложения земельных участков и объектов капитального строительства. Вся эволюция становления системы массовой оценки объектов недвижимости была вызвана новым подходом в налоговой системе нашей страны (земельный налог и налог на имущество физических и юридических лиц), а в качестве базовой ставки налога была выбрана актуальная стоимостью налогооблагаемого объекта недвижимости. Глобальные преобразования в социально-экономической жизни общества дали отклик в коренном изменении налоговой системы имущества в современной России.

Весь комплекс реформ в налогообложении дал цепь иных подходов в земельном налоге, налоге на объекты капитального строительства, где за основу брались полученные кадастровые стоимости на налогооблагаемые объекты. После всей совокупности инноваций и нововведений в области кадастровой



оценки в России, которые на данный срез времени все еще проходят, данный процесс олицетворяет в себе применение усовершенствованного системного и процессного подхода к кадастровой оценке земельных участков и объектов капитального строительства, формированием системы управления качества кадастровой оценки объектов недвижимости, развития принципиально нового института налоговой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости на всей территории современной России.

## **2.2 Государственная кадастровая оценка: понятие, методы и этапы проведения**

В соответствии с Налоговым Кодексом РФ (в редакции Федерального закона от 04.10.2014 N 284-ФЗ) недвижимое имущество подлежит налогообложению. В зависимости от вида недвижимого имущества рассчитываются и уплачиваются местные налоги:

- земельный налог;
- налог на имущество физических лиц и региональный налог;
- налог на имущество организаций.

Во всех случаях объектом налогообложения является недвижимое имущество, учтенное в Государственном кадастре недвижимости, а налоговой базой – кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Основными документами, регламентирующими кадастровую деятельность, являются Конституция Российской Федерации, федеральные

законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, акты федеральных органов исполнительной власти.

Вопросы оценки недвижимости регулируются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Помимо этого, при оценке стоимости объектов недвижимости обязательными к применению являются федеральные стандарты оценки.

Кадастровая оценка – это преимущественно массовая оценка, то есть, процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке

Согласно, Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя этапы, представленные на рисунке 11.

Как видим, от даты оценки (дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов оценки) до получения конечного результата требуется восемь, а то и более месяцев. До момента расчёта суммы налога (1 января календарного года) может быть и больший срок. Для рынка недвижимости это достаточно большой срок, в течение которого произойдут значительные изменения ценовой ситуации и состояния рынка и результаты оценки, полученные с использованием статистических рыночных данных, будут отражать ситуацию на рынке восьми-месячной давности. За это время цены могут уйти как вверх, так и вниз.

Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки	→	10 рабочих дней
Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке	→	30 рабочих дней
Определение кадастровой стоимости и составление отчёта об определении кадастровой стоимости	→	не менее 30 рабочих дней + 5
Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключения с ним договора на проведение оценки	→	До 140 рабочих дней
Экспертиза отчёта об определении кадастровой стоимости	→	30 рабочих дней
Утверждение результатов определения кадастровой стоимости	→	2 рабочих дней
Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости	→	10 рабочих дней
		Итого: до 275 рабочих дней

Рисунок 11- Основные этапов проведения Государственной кадастровой оценки недвижимого имущества<sup>25</sup>

Как известно, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об индивидуальной оценке, признаётся рекомендуемой для целей совершения сделки, если прошло не более 6 месяцев. Полагаем, что похожую рекомендацию следовало бы установить и для кадастровой стоимости и корректировать её на фактор времени перед составлением налоговых деклараций

Как было сказано выше, кадастровая оценка – это преимущественно массовая оценка. Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке. Определение

<sup>25</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Справочная правовая система «Гарант» // Справочная правовая система «Гарант»

кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие этапы, представленные на рисунке 12:

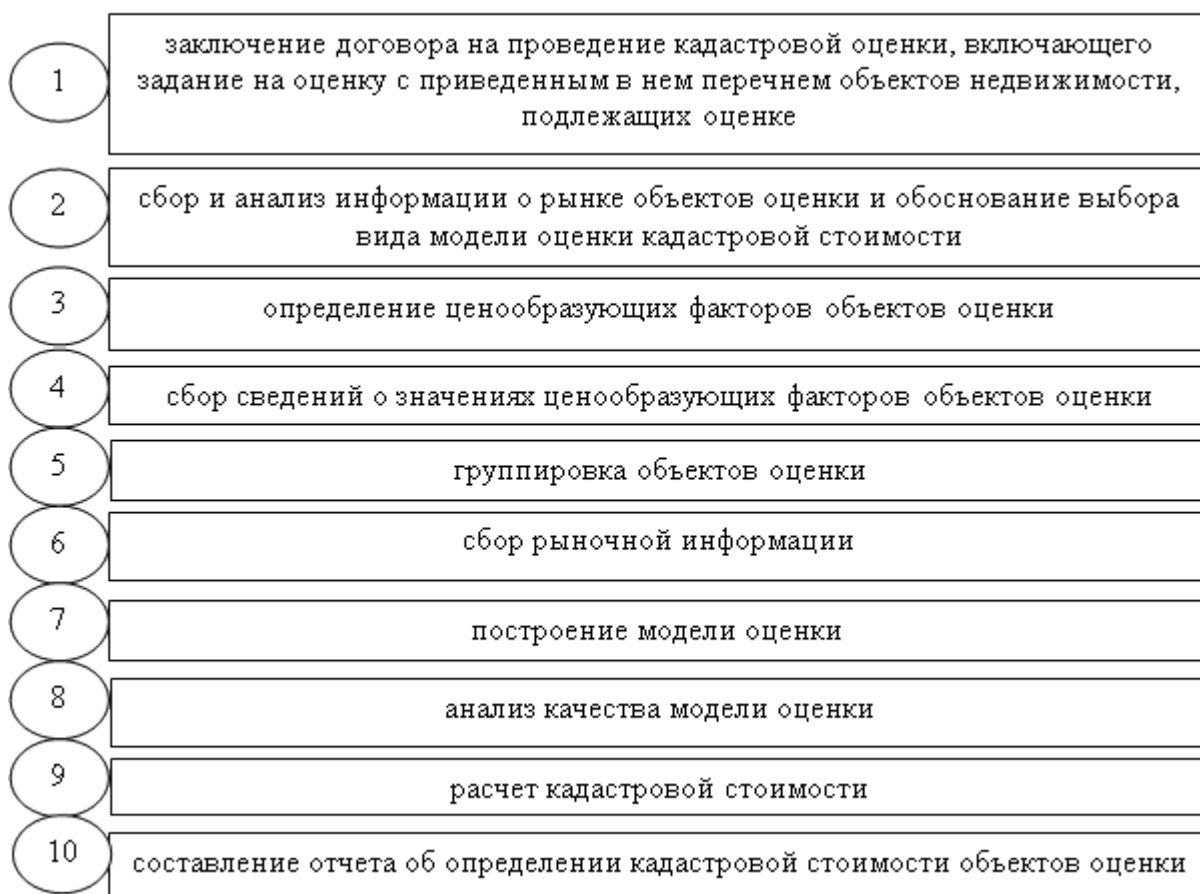


Рисунок 12– Этапы определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки <sup>26</sup>

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости выполняется на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, а также официальных утверждённых методических рекомендаций, представленных на рисунке 13:

<sup>26</sup> Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // Справочная правовая система «Гарант»

земли населенных пунктов	Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»
земли промышленности и иного специального назначения	Приказ Росземкадастра от 20.03.2003 N П/49 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения»
земли особо охраняемых территорий и объектов	Приказ Минэкономразвития РФ от 23.06.2005 N 138 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов»
земли сельскохозяйственного назначения	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 N 445 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»
земли водного фонда	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.05.2005 N 99 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель водного фонда»
земли лесного фонда	Приказ Росземкадастра от 17.10.2002 N П/336 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации»

Рисунок 13 - Система методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке недвижимого имущества

Для построения модели оценки осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости. При построении модели оценки используется ценовая информация, соответствующая сложившемуся уровню рыночных цен

При использовании методов массовой оценки, все объекты оценки, которые содержатся в перечне проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки исходя из анализа информации о рынке, обоснования модели оценки, состава ценообразующих факторов.<sup>27</sup>

<sup>27</sup> Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // Справочная правовая система «Гарант»

Как правило, количество объектов кадастровой оценки достигает нескольких сотен тысяч или даже миллионов единиц. В таких условиях первостепенной задачей является группировка объектов недвижимости (классификация) по некоторым основаниям (типологическим признакам). Классификация формулирует основные требования и параметры для различных объектов недвижимости и представляет собой инструмент для определения качества объектов, используемый практически всеми участниками рынка. Это особенно важно на активно растущих, последовательно качественно изменяющихся рынках.

Не секрет, что цена объекта на рынке зависит от его качественных и количественных характеристик. Цель классификации на рынке недвижимости - выделение групп однотипных по характеристикам и по цене объектов.

Это дает уменьшение разброса цен внутри типа, что позволяет избежать значительной разницы в исходных показателях цен (стоимостей) объектов, используемых в процессе оценки. В массовой оценке чрезвычайно важно в конечном итоге установить справедливую базу налогообложения для каждого объекта недвижимости. Это возможно лишь при адекватной классификации.

В настоящее время на рынке недвижимости России используются различные классификации. Например, Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», при определении кадастровой стоимости рекомендует по основанию «присутствие объектов на рынке недвижимости» разбить их на 3 подкласса:

- объекты, присутствующие на открытом рынке;
- объекты, рынок которых ограничен;
- объекты, рынок которых отсутствует.

Такое деление объектов недвижимости может быть первым этапом группировки, на котором будет определено какие объекты можно оценить методами массовой, а какие методами индивидуальной оценки.

При выполнении кадастровой оценки объектов недвижимости можно использовать классификации по иному основанию. Сопоставим некоторые из действующих на рынке недвижимости классификаций объектов недвижимости.

Если на данные классификации наложить вышеназванную классификацию из ФСО №4, то получится, что 90% всех объектов составляют объекты, представленные на открытом рынке

Казалось бы, можно сделать вывод, что при определении кадастровой стоимости объектов, представленных на открытом рынке, следует применять классификации, успешно используемые на рынке недвижимости. Ведь в соответствии с указанными классификациями структурированы огромные массивы информации о недвижимом имуществе, которыми обладают агентства недвижимости и другие игроки рынка.

Согласно, проекту «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» определяющими факторами группировки земельных участков являются характеристики, представленные на рисунке 14.

Определяющие факторы группировки земельных участков	
вид разрешенного использования участка	площадь
локация участка в границах населенных пунктов или на межселенной территории	форма участка
месторасположение относительно объектов	наличие неотделимых улучшений, не являющихся самостоятельными объектами кадастрового учёта, изменяющих характеристики участка
наличие возможности подключения к системам инженерного обеспечения	свойства территории месторасположения участка
	наличие и тип подъездных путей

Рисунок 14 - Определяющие факторы группировки земельных участков

В рамках каждой группы или подгруппы, могут быть выделены блоки объектов со схожими ценообразующими характеристиками.

На стоимость объектов недвижимости оказывает влияние не только их функциональное назначение. Не следует забывать и о физических параметрах объектов.

В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Согласно, проекту «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» все ценообразующие факторы разделяются на три типа, которые представлены на рисунке 15:

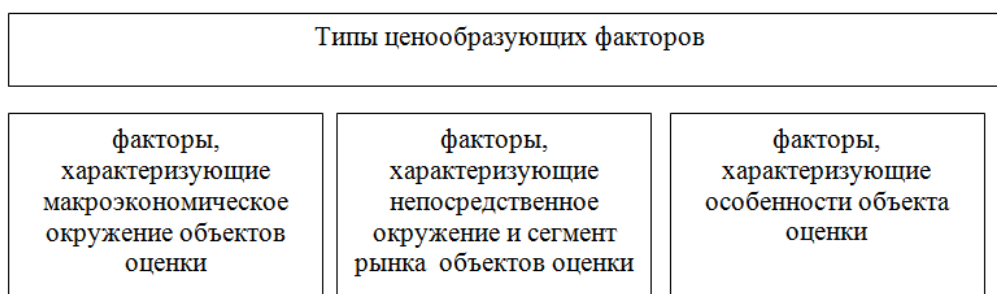


Рисунок 15 - Типы ценообразующих факторов

Примерный перечень ценообразующих факторов, характеризующих макроэкономическое окружение объектов оценки и характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов оценки, расположенных в городских населенных пунктах представлен в таблице 1.

К ценообразующим факторам, характеризующим особенности объекта оценки с учетом его местоположения и вида использования, относятся, как правило, факторы, характеризующие физические особенности объекта оценки, такие как: площадь земельного участка и размер объекта капитального строительства, год строительства (ввода в эксплуатацию) объекта капитального строительства и его техническое состояние, в том числе материал стен.



Таблица 1 - Примерный перечень ценообразующих факторов

Факторы макроэкономического окружения	Факторы непосредственного окружения и сегмент рынка
Районы города (территориальное деление города)	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
Муниципальный район, городской округ	Близость к водным объектам
Населенный пункт	Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы
Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ	Расстояние до ближайшей из основных дорог города
Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа	Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта
Численность населения в населенном пункте	Расстояние от объекта до общественно-делового центра населенного пункта
Численность населения в муниципальном районе, городском округе	Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)
Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости
	Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости
	Центральное электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение

Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

Проект «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» приводит рекомендации к применимости подходов для оценки, представленные в (приложении А).

Выбор модели оценки состоит из следующих этапов:

- выбор структуры моделей оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов)

- выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки.<sup>28</sup>

Когда рыночной информации недостаточно для построения модели оценки кадастровой стоимости, оценка производится методами индивидуальной оценки для каждого объекта.

По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется отчет об определении кадастровой стоимости, который должен быть составлен не позднее 7 месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

---

<sup>28</sup> Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // Справочная правовая система «Гарант»

### **3 Кадастровая стоимость как фактор формирования экономического поведения субъектов земельных отношений**

#### **3.1 Причины институционализации стоимости земли и ее значение для функционирования экономической системы**

Рынок земли — это существенная часть экономической системы государства, регионов, МО, один из публичных механизмов структуры управления социально-экономическим развитием территорий, среда и условие формирования, продвижения и сбыта рыночных предложений, связанных с оборотом экономико-правовых отношений относительно земельных участков.

Земельные ресурсы - составляющая национального богатства страны - подлежит оценке как всеобщий пространственный базис, основное недвижимое имущество, главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве, как кладовая минерального сырья.

Оценка земли в качестве важнейших составляющих национального богатства страны представляет собой сопоставимый количественный и экономический расчет ее потребительских свойств и эколого -экономических объектов эффектов использования при разном целевом назначении земельных участков.

Земля - это уникальный ресурс, который количество ограничен, его невозможно искусственное воспроизвести, а предложение земли для использования практически неэластично. Только спрос на землю как на специфическое природное орудие труда, ограниченный пространственный базис производства включает ее в рыночные отношения, образуя определенную стоимость.

Таким образом, соизмеримыми оценочными показателями для земель различного целевого назначения служат земельная рента и стоимость земли, которые являются денежным выражением ценности земли.

Рынок земель функционирует в различных сегментах и секторах. Он может подразделяться по формам собственности на землю, разновидностям сделок, категориям земель (целевому назначению земель), видам разрешенного

использования, участникам и т.д. Земля при этом может быть и в естественном виде, и с улучшениями, и застроенной различными объектами недвижимости. Земля-товар может быть объектом сделки как на первичном, так и на вторичном рынке, для конечных потребителей либо для делового рынка.

Потребительский рынок представляет собой конечных покупателей, приобретающих землю-товар для удовлетворения своих личных потребностей. В соответствии с нормами действующего законодательства товаром для конечных потребителей могут служить земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, дач, садов и огородов и др.

Если же человек планирует использовать землю в целях извлечения материальной прибыли, то он становится индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом, фермером и т.д. — то есть его уже следует относить к деловому рынку.

Следует отметить, что в силу социальной ответственности государства перед категориями граждан в России более развит рынок жилой недвижимости, чем остальные сегменты рынка земли. Органы государственной власти и ОМСУ обязаны обеспечивать условия для осуществления гражданами прав на жилище, в том числе: содействовать развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище; стимулировать жилищное строительство.

Для этого органы власти должны составлять перечень земельных участков с предложениями по их использованию для: строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций; целей жилищного строительства; создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий.

Платность использования земли (ст. 61 ЗК РФ) является одним из принципиальных положений регулирования и управления использованием земель в Российской Федерации. Принцип, установленный ст. 1 ЗК РФ, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением

случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ, находит выражение в обязанности собственниками, землевладельцами, землепользователями вносить установленную законом плату за землю.

Для обладателей вещных прав на землю такой платой является земельный налог. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Арендаторы земельных участков выплачивают арендную плату. Платность землепользования выражается также и в правиле, согласно которому земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности предоставляются за плату, если иное не предусмотрено законодательством.

Взимание платежей за землю – составная часть финансовой деятельности государства и местного самоуправления, направленная на образование, распределение и использование денежных средств для выполнения государственных и муниципальных задач.

На первичном рынке реализация предложения земли-товара осуществляется на аукционах или через административные процедуры.

Формами сбыта земли-товара являются: продажа в собственность, продажа прав аренды, аренда, безвозмездная передача в собственность, социальный наем, формирование инвестиционной площадки.

Вторичный рынок земли — это рынок, где земельный участок выступает как товар, который ранее эксплуатировался определенным частным собственником — физическим или юридическим лицом и принадлежал ему.

В отличие от первичного рынка земли, где участники обязаны действовать строго в соответствии с нормами закона, на вторичный рынок большее влияние оказывают рыночные законы (стоимость, спрос-предложение, конкуренция). Но и здесь не обходится без участия государства, так как существует обязательность государственной регистрации перехода вещных прав.

На рынке земли различают следующих субъектов.

Покупатели (юридические и физические лица), инвесторы-покупатели (юридические и физические лица).

Продавцы — собственники, фонды имущества, органы, уполномоченные местной властью, конкурсные управляющие.

Профессиональные посредники, обеспечивающие реализацию земельных участков, которые в основном специализируются на двух сегментах: рынки земли под жилье (индивидуальное малоэтажное, точечное и комплексное многоэтажное) и земли под коммерческие виды недвижимости.

Декомпозиция укрупненных групп участников рынка земли (государство, общество и индивидуумы) на следующем уровне позволяет выделить четыре группы: продавцы, покупатели, профессиональные участники, различные государственные органы и ОМСУ, которые, в свою очередь, также можно разделить на подгруппы:

- федеральные, региональные и муниципальные органы власти как продавцы-покупатели и как регуляторы земельно-имущественных отношений;
- крупные собственники земли (латифундисты)
- мелкие собственники земли (в том числе спекулянты)
- лэнд-девелоперы, девелоперы, редевелоперы
- инвесторы, вкладчики, дольщики (приобретающие землю как средство производства, вкладывающие свободные средства в скупку земли с целью получения ренты, приобретающие землю для собственного использования);
- компании, которые скупают и сдают землю в аренду;
- банки и кредитные организации (в том числе и как элементы инфраструктуры рынка земли);
- риэлторы, брокеры, агентства недвижимости, оценщики, кадастровые инженеры (как элементы инфраструктуры рынка земли);

- нотариат, федеральные органы учета и регистрации объектов недвижимости и прав на них (Росреестр, ФГБУ «ФКП Росреестр») (как элементы инфраструктуры рынка земли);
- граждане и юридические лица.

Стоимость земельного участка выступает ядром взаимоотношений субъектов рынка земельных участков. Графическая интерпретация основных групп факторов, оказывающих влияние на процессы, протекающие на рынке земли, а следовательно и ее стоимость, представлена на рисунке 16.

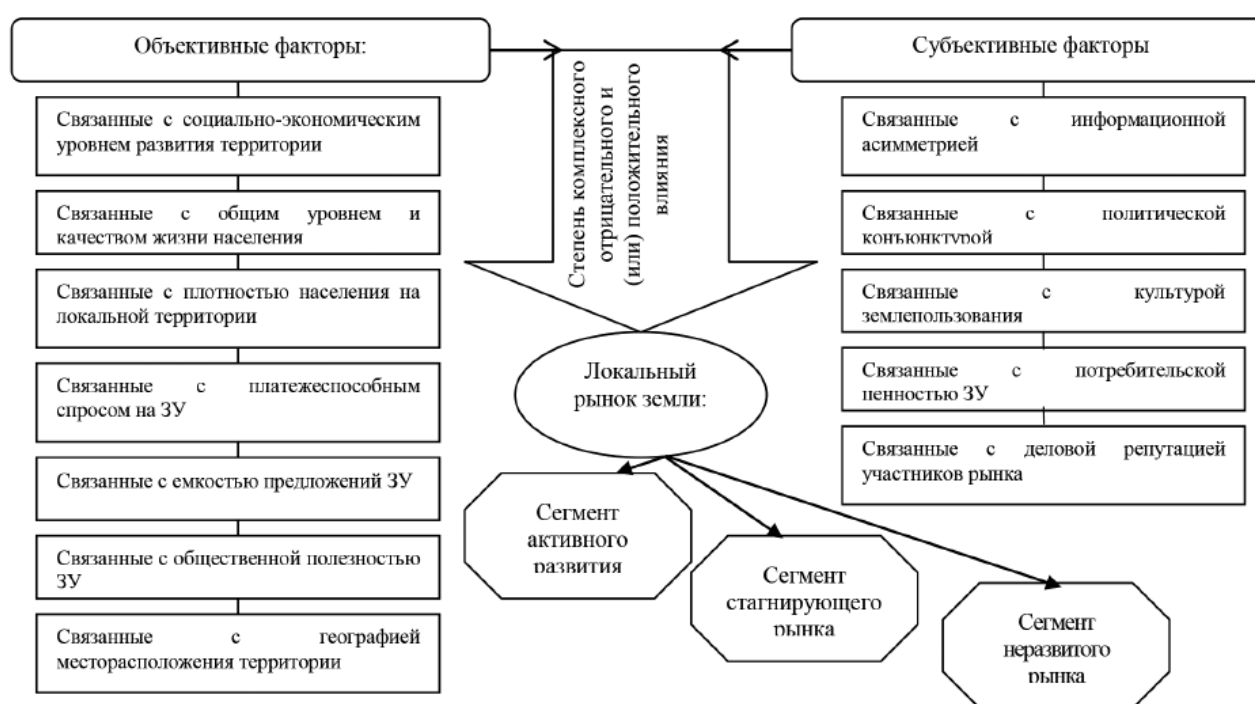


Рисунок 16- Факторы, влияющие на развитие сегментов рынка земли и ее стоимости

К объективным факторам влияния на рынок земли отнесены:

- социально-экономический уровень развития территории — общая ситуация, сложившаяся на конкретной территории, на которую, в свою очередь, оказывают влияние потенциал природных ресурсов, квалификация кадров, политическая, экономическая, социальная стабильность в мире, стране и регионе;

- уровень и качество жизни населения — напрямую вытекающий из первого фактора, но, кроме того, — это самочувствие и само-ощущение «себя в этой жизни» населением, что влияет на желания и возможности потребителей земли;
- плотность населения — на рынок земли оказывают влияние колебание числа потенциально возможных покупателей и основные миграционные потоки, формирующие уровень заселенности территории;
- платежеспособный спрос — базовые потребности людей в земле, подкрепленные непосредственной возможностью покупки (уровень доходов, платежеспособность граждан, уровень цен, доступность кредитных ресурсов);
- емкость предложения — это, в первую очередь, количество свободной земли, которое ограничено как физическими параметрами, границами территорий, самой природой, так и законодательством, ставящим различные административные преграды, и продавцами, не желающими выставлять свои участки на продажу вследствие различных причин;
- общественная полезность земельных участков — возможность удовлетворения различных потребностей местного социума при различных вариантах использования территории (например, строительство социальных объектов);
- география месторасположения территории — фактор, не поддающийся изменению, однако в большей степени оказывающий влияние на привлекательность рыночных предложений территории.

К субъективным факторам влияния на рынок земли отнесены:

- информационная асимметрия — неравномерное распределение
- информации о состоянии рынка земли между его игроками, связанное как с естественными возможностями населения и уровнем развития НТП, так и с искусственной закрытостью информации о характеристиках земли,



возникающей, в том числе, как следствие коррумпированности органов государственной и муниципальной власти;

- политическая конъюнктура — структура и состояние органов государственной и муниципальной власти, которые издаются НПА и принимают различные управленческие решения в сфере земельно-имущественных отношений;
- культура землепользования — это спроецированная на способ использования земли комбинация мировоззрения, образованности, жизненного опыта и фантазии ее потребителя и (или) группы потребителей;
- потребительская ценность ЗУ — отношение человека к земле и способам ее эксплуатации, выражающееся в степени нужности тех или иных атрибутов и характеристик земельного участка, способных удовлетворять мультиальтернативные потребности определенный период времени;
- деловая репутация (гудвилл) участников рынка земли — качественные характеристики игроков земельного рынка, которые могут иметь позитивный или негативный имидж в различных кругах потребителей.

Различные сочетания и пропорции факторов могут влиять на рынок земли как положительно, так и отрицательно. Комплексы отрицательных и (или) положительных факторов способны в различной степени оказывать влияние на развитие рынка земли, в связи с чем на локальном рынке земли можно выделить сектора с активным развитием, стагнирующие и неразвитые сектора. Таким образом, вышеперечисленные факторы, оказывая различное влияние на локальные рынки земли, определяют их особенности, которые должны быть положены в основу эффективной земельной политики.

Особенность земельных платежей заключается в том, что они входят в систему обязательных платежей, поступающих в бюджеты государства и местного самоуправления. Прежде всего они играют роль финансового обеспечения государственного управления земельным фондом. Как платежи за природные ресурсы они имеют особое назначение и направления их

использования, поэтому считаются так называемыми целевыми платежами. Земельный налог и арендная плата учитываются в доходах и расходах соответствующих бюджетов отдельной строкой.

### **3.2 Взаимоотношения субъектов (в процессе) кадастровой оценки земли**

Целью проведения государственной кадастровой оценки недвижимости является определение стоимости недвижимости, приближенной к рыночной, для целей налогообложения, определения размера выкупной стоимости объектов недвижимости, арендной платы и платы за сервитут земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Институт налогообложения и кадастровой оценки недвижимости находится в фокусе ожиданий многочисленных субъектов экономической деятельности и формирует в процессе функционирования встречные ожидания (приложение Б).

В процесс государственной кадастровой оценки вовлечены органы законодательной и исполнительной властей, государственные службы, саморегулируемые организации оценщиков, оценщики, суды и Комиссии по досудебному урегулированию споров, налогоплательщики.

Организацией процесса формирования объектов недвижимости для налогообложения занимается Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии. Работы по государственной кадастровой оценке недвижимости инициируют исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления. Они же проводят отбор исполнителей работ – оценщиков, входящих в состав саморегулируемых организаций оценщиков. Контроль за саморегулированием оценочной деятельности возложен на Министерство экономического развития Российской Федерации. Саморегулируемые организации оценщиков проводят экспертизу работ по определению кадастровой стоимости, Федеральная налоговая служба

применяет определенную в процессе проведения кадастровой оценки объектов недвижимости кадастровую стоимость при налогообложении объектов недвижимости.

Но все же главными заинтересованными лицами в результатах государственной кадастровой оценки, которые служат движущей силой развития института налогообложения и кадастровой оценки недвижимости, являются налогоплательщики и получатели налога.

Стоимости, получаемые в результате индивидуальной и кадастровой оценок, могут существенно различаться:

- при индивидуальной оценке выявляются все отличительные особенности объекта оценки, влияющие на формирование стоимости;
- при государственной кадастровой оценке оценщик обобщает объекты оценки и фактически оценивает класс объектов оценки.

При этом появляется две стороны с взаимно противоположными стремлениями. Государственную кадастровую оценку инициируют получатели налога, а оспаривают ее результаты – налогоплательщики. Возникает своего рода конфликт интересов, подогреваемый хитросплетениями законодательства и желанием получить большую экономическую выгоду.

Как показывает практика, даже в условиях наиболее развитого и стандартизированного сегмента рынка недвижимости, не удастся, применяя статистические модели, с максимальной точностью рассчитать степень влияния отдельных ценообразующих факторов. Надежных критериев для оценки рыночной стоимости недвижимости нет, так как цены на рынке формируются во многом под влиянием спекулятивных факторов.

В результате государственной кадастровой оценкой устанавливается кадастровая стоимость земельных участков, в разы превышающая рыночную. Результатом этого является увлечение налогооблагаемой базы.

При этом процесс оспаривания результатов государственной кадастровой оценки возлагает на предпринимателей, за счет налогов которых и была

осуществлена эта оценка, дополнительное финансовое бремя в виде затрат на оценку, экспертизу и судебное представительство.

Завышенные налоги приводят к массовому закрытию, уходу в тень и банкротству бизнеса, в первую очередь малого, и, как следствие, к снижению покупательского спроса. Печальный результат «перекоса» государственной кадастровой оценкой можно предсказать уже сейчас:

- уменьшение числа субъектов предпринимательства и, как следствие, уменьшение собираемости земельного налога;
- уклонение от уплаты земельного налога, при этом количество неплательщиков земельного налога увеличилось в разы.

В августе 2015 года министерство опубликовало для общественного обсуждения новый проект закона «О государственной кадастровой оценке».

Новый законопроект полностью исключает из процесса кадастровой оценки независимых оценщиков. В соответствии с предлагаемым порядком заказчик, в лице субъекта РФ, передает полномочия по проведению кадастровой оценки бюджетной организации, учредителем которой он сам и является. Фактически заказчик имеет полный контроль над исполнителем, что нарушает принцип независимости оценщика. При этом в законопроекте отсутствуют какие-либо указания на наличие специального образования в области оценочной деятельности у сотрудников этого бюджетного учреждения. Исключены положения о необходимости исполнителя страховать свою ответственность, не требуется проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости. Отдельную тревогу вызывают предлагаемые изменения порядка формирования Комиссий по оспариванию установленной кадастровой стоимости.

Законодатель предлагает полностью убрать из Комиссии представителей предпринимательского сообщества и независимых оценщиков, которые в данный момент составляют до половины Комиссии.

Такая ситуация будет служить интересам бюджета. Во-первых, повысится уровень налоговых поступлений в бюджеты регионального и

местного уровня. Во-вторых, необходимость оценки объектов уменьшит количество объектов, которые по каким-либо причинам не стоят на балансе организации или некорректно отражены в документах. Также стоит отметить, что открытая информация о реальной стоимости объектов недвижимости значительно уменьшит количество сделок, совершаемых с указанием фиктивной (значительно заниженной) стоимости. В свою очередь это даст возможность повысить налоговым органам качество налогового администрирования в части подоходного налогообложения физических лиц и по налогу на прибыль среди юридических лиц.

С другой стороны, завышенная кадастровая стоимость препятствует выполнению важной задачи земельной реформы – вовлечение неиспользуемых муниципальных и государственных земель в хозяйственный оборот, установление договорных отношений по использованию земель, поскольку в зависимости от размера кадастровой стоимости определяются не только земельный налог, но и арендная плата, выкупная стоимость, плата за сервитут.

При этом предложенная реформа не решает главную проблему – качество кадастровой оценки, которое страдает в основном в результате неполных, а зачастую недостоверных сведений об объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости, а также ошибок статистических моделей оценки.

Представляется, что проблема объективности государственной кадастровой оценки и отсутствия работоспособного механизма оспаривания такой оценки может быть решена посредством осуществления правительством следующих мер, нашедших применение в международной налоговой практике:

- применением системы консервативной оценки объектов недвижимости в целях налогообложения на уровне 40-75% от кадастрово-рыночной стоимости;
- установлением в законодательстве минимального срока проведения государственной переоценки объектов недвижимости;
- формированием института государственных налоговых оценщиков;

- законодательным закреплением приоритетного права муниципалитетов на покупку любой местной недвижимости;
- установлением в законодательстве четкие параметры для проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, чтобы не допустить ошибки и неточности при проведении оценки и предотвращения ее оспаривания;
- законодательным закреплением границ отклонения кадастровой стоимости от средних значений УПКС;
- законодательным закреплением пределов оспаривания кадастровой стоимости, не позволяющей необоснованно снизить кадастровую стоимость объектов недвижимости.

Проблема же создания актуального единого государственного учета недвижимости, несомненно, должна решаться государством самостоятельно в целях укрепления института частной собственности и его защиты, а также для повышения доверия граждан.

### **3.3 Тактики и коллизии в деятельности владельцев и пользователей земельных участков населенных пунктов на примере ООО «Сириус»**

В качестве примера возникновения коллизий в процессе владения и пользования земельными участками рассмотрим земельный участок населенных пунктов, числящийся на балансе ООО «Сириус».

ООО «Сириус» осуществляет свою деятельность на территории г. Томска и основными видами деятельности являются:

- сдача в аренду земельных участков различного назначения;

На балансе предприятия числится земельный участок, краткая характеристика которого представлена в таблице 2.

Таблица 2 - Общая характеристика земельного участка

Показатель	Значение
Кадастровый номер	70:21:0100034:111
Адрес (описание местоположения):	Томская область, г. Томск, р-н Октябрьский, ул. Ивановского
Площадь, кв. м.	15 690
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для размещения склада
Инженерно-геологические условия и экологические качества	рельеф местности ровный
Конфигурация (форма) участка	многоугольной формы
Информация об износе земельного участка	не подвержен износу
Информация об устаревании земельного участка	не подвержен устареванию
Коммуникации	вблизи границ земельного участка
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	31 200 000,09 руб.

Земельный участок имеет удобное место расположения, в непосредственной близости от транспортной магистрали, по которой осуществляется перевозка грузопассажирского потока на рисунке 18.



Рисунок 18 - Местоположения земельного участка

Территория асфальтирована. К земельному участку имеются удобные асфальтированные подъездные пути. Местоположение объекта оценки характеризуется скоплением производственно-складских зданий и наиболее удобно подходит для осуществления производственных процессов.

На основе рыночных данных, было выявлено, что кадастровая стоимость земельного участка завышена. Это приводит к увеличению налога на землю и как следствие дополнительным издержкам предприятия.

Налог на землю составляет 1,5 процента в отношении прочих земельных участков от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, сумма налога на земельный участок ООО «Сириус» составляет 468 000 руб. (31 200 000,09 руб. \*1,5%).

Эффект от оспаривания кадастровой стоимости складывается из дополнительной прибыли, которую предприятие сможет получить, в результате снижения налогооблагаемой базы. Таким образом, эффект от оспаривания кадастровой стоимости рассчитаем по формуле 2:

$$\text{ЭФК} = (\text{Каст} - \text{КСп}) * 1,5\% - \text{З} \quad (2)$$

где ЭФК - эффект от оспаривания кадастровой стоимости;

КСд - кадастровая стоимость до оспаривания;

КСп - кадастровая стоимость после оспаривания (рыночная стоимость);

1,5% - налог на землю;

З – затраты на оспаривание кадастровой стоимости.

Сумма земельного налога и уплаченных авансовых платежей являются расходами по обычным видам деятельности и в дальнейшем списываются на себестоимость продукции. Если же участок не используется для производственных целей, то и сумма налога и авансовых платежей учитывается как прочие расходы.

Затраты по оспариванию кадастровой стоимости ООО «Сириус» включают в себя:



- затраты на оплату отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 20 000 руб.<sup>29</sup>;
- затраты на оплату экспертного заключения СРОО в размере 25 000 руб. (в настоящее время не является обязательным, но с целью получения положительного результата оспаривания кадастровой стоимости рекомендуется приложить);
- затраты на подготовку нотариально заверенной копии правоустанавливающих документов на объекты недвижимости в размере 5 000 руб.
- затраты на уплату государственной пошлины за подачу искового заявления в суд в размере 2 000 руб.

Таким образом, затраты по оспариванию кадастровой стоимости ООО «Сириус» составят 52 000 руб.

Далее определим рыночную стоимость земельного участка по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Согласно ФСО – 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При анализе рынка, выявлено достаточное количество объект-аналогов, в связи с чем в рамках сравнительного подхода применяется метод количественных корректировок.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже земельных участков, предназначенных для размещения промышленно – складских объектов, расположенных в г. Томске. Согласно анализу рынка типичным показателем цены является 1 кв.м. площади земельного участка.

---

<sup>29</sup> Оценочная компания – интернет источник: [https://www.ocenka72.ru/01\\_Pages/02\\_Serv.php](https://www.ocenka72.ru/01_Pages/02_Serv.php)

Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв.м. площади земельного участка.

Согласно ФСО-7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Согласно положениям федерального стандарта ФСО-1 «Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Стоит отметить, что определение понятия «объект-аналог» дополняют (уточняют) положения федерального стандарта ФСО-7 (п. 22 б): «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Таким образом, федеральным стандартом, не предусмотрено каких-либо факторов, регламентирующих выбор аналогов, за исключением сегмента рынка и ценообразующих факторов. Информация по всем предложениям о продаже аналогичных объектов на дату близкую к дате определения кадастровой стоимости, имеется в нашем распоряжении. Разрешенное использование объекта оценки и аналогов идентичны, следовательно, объект оценки и аналоги относятся к одному сегменту рынка.

Обоснование введенных корректировок приведено ниже.

1. Передаваемые имущественные права. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право собственности и право долгосрочной аренды имеют различную стоимость. Изменение цены в зависимости от данного фактора представлено в таблице 3.

Таблица 3 - Имущественные права <sup>30</sup>

Цена земельного участка		Аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,17	1,32
	долгосрочная аренда	0,86	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,89	1

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Условия финансирования считаются типичными, т.е. оплата происходит по безналичному расчету, следовательно, поправка в данном случае равна 1.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Условия продажи считаются рыночными.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Дата предложения: Предложения по сравнимым объектам относятся к разумному сроку экспозиции, поэтому поправка по данному элементу сравнения не проводилась.

Возможность торга: в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. Отметим, что существование скидок на торг (уторговывание), имеющих место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества отмечалось многими авторами. Скидка на торг составляет 18,6%.<sup>31</sup>

5. Вид использования. Нами не было выявлено различий в стоимости между объектами оценки и аналогами в зависимости от характера использования данных объектов. Корректировка не производится.

<sup>30</sup> Справочник оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки» Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016

<sup>31</sup> Справочник оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки» Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016

6. Местоположение. Местоположение объекта (расположение относительно автомагистралей), является наиболее важным фактором при формировании стоимости. Уровень развитие производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей влияют на стоимость земельных участков, предназначенных для размещения промышленно – складских объектов. Изменение цены в зависимости от местоположения представлено в таблице 4.

Таблица 4- Корректировка на местоположение<sup>32</sup>

Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дорогому району	К цене предложения		
	Среднее	Интервал	
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центр административных районов города	0,86	0,85	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,80
Спальный микрорайоны средне этажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,82
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

7. Корректировка на площадь. Поправка по данному фактору вводилась по таблице 5.

Таблица 5 - Корректировка на площадь<sup>33</sup>

Общая площадь (фактор масштаба)					
Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,22
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,14
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,05
>10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

5. Наличие железнодорожной ветки. Значимость наличия железнодорожной ветки повышает эффективность использования земельных

<sup>32</sup> Справочник оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки» Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016

<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки» Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016

участков для производственных целей. Изменение цены в зависимости от данного фактора представлена в таблице 6.

Таблица 6 – Наличие железнодорожной ветки <sup>34</sup>

Наименование	Среднее значение	Интервал	
Отношение удельной цены земельного участка с ж/д веткой к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,16	1,08	1,24

9. Корректировка на наличие коммуникаций. Цены земельных участков на рынке варьируются в зависимости от степени обеспеченности элементами инженерной инфраструктуры, возможности подключения к различным видам инженерных коммуникаций. Минимальная цена соответствует земельным участкам, не обеспеченным инженерными коммуникациями (с возможностью подключения). Максимальная цена у земельных участков, обеспеченных всеми инженерными коммуникациями. Изменение цены в зависимости от данного фактора представлена в таблице 7.

Таблица 7 – Коммуникации <sup>35</sup>

Наименование	К цене предложения		
	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15

<sup>34</sup> Справочник оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки» Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016

<sup>35</sup> Справочник оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки» Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016

Скорректированная стоимость 1 кв. м. определялась, как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в (приложении В). Рыночная стоимость земельного участка составляет 16 985 180 руб.

Таким образом, эффект от оспаривания кадастровой стоимости составит:  
$$\text{ЭФК} = (31\,200\,000,09 \text{ руб.} - 16\,985\,180 \text{ руб.}) * 1,5\% - 52\,000 \text{ руб.} = 161\,222 \text{ руб.}$$

Таким образом, ООО «Сириус» сможет сэкономить 161 222 руб. в первый год, а в последующие годы сумму без учета затрат на оспаривание кадастровой стоимости.

В свою очередь, бюджет города недополучит налоговых сборов по данной статье в сумме 213 222 руб.

Другой ситуацией, когда возникают коллизии в деятельности владельцев и пользователей земельных участков, является проблема, когда по участку осуществляется проход к земельному участку другого собственника. Доступ к таким участкам обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков путем установления частного сервитута. Возникает вопрос о справедливой плате за сервитут: собственник участка, на котором устанавливается сервитут, заинтересован в увеличении данной платы, а пользователь сервитута, напротив, в ее уменьшении.

Единой методики определения платы за сервитут не существует. Итоговая плата будет зависеть от метода определения платы за сервитут, который обоснует в своем отчете оценщик.

Величина соразмерной платы за сервитут может определяться как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута. В данном случае величина соразмерной платы будет складываться из размера реального ущерба, который выражен в расходах на ремонт асфальтового покрытия, затратах на земельный

налог, затрата на содержание земельного участка (затраты на уборку территории).

Таким образом, формула расчета величины соразмерной платы за сервитут принимает вид формулы 3:

$$C = \text{Руш.} + \text{Рубытков} \quad (3)$$

Ущерб от использования асфальтового покрытия

Ущерб от использования асфальтового покрытия принимается в размере суммы ежегодных амортизационных отчислений, осуществляющихся линейным способом.

Дорога автомобильная с усовершенствованным облегченным или переходным типом дорожного покрытия (введен Постановлением Правительства РФ от 12.09.2008 N 676), согласно Классификации, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1, относится к пятой амортизационной группе (имущество со сроком полезного использования свыше 7 лет до 10 лет включительно).

При определении нормы амортизации нужно воспользоваться формулой 4:

$$K = 1/n * 100\% \quad (4)$$

где K - норма амортизации в процентах (рассчитывается к первоначальной или восстановительной стоимости объекта амортизируемого имущества);

n - срок полезного использования в месяцах.

$$K = 1 * 100\% / 10 = 0,1 = 10\%$$

Восстановительная стоимость дороги рассчитывается по формуле 5:

$$C_0 = C_{ед69} * И_{69-84} * И_{84-ДО} * V_0 * \text{НДС} \quad (5)$$

где  $C_0$  – затраты на замещение здания без учета износа,

$C_{ед69}$  – стоимость сравнительной единицы в уровне цен 1969 г.,

$И_{69-84}$  и  $И_{84-ДО}$  – индекс изменения цен для данной конструктивной схемы в период от 1969 до 1984 г и с 1984 г. до даты оценки

$V_0$  – размер объекта оценки в сравнительных единицах,

Ккорр – корректирующий коэффициент, учитывающий различия объекта оценки и принятого аналога восстановительной стоимости.

НДС – 1,18.

Источники информации и последовательность расчета индекса изменения цен в период от даты издания справочника до даты оценки сведена в нижеследующую таблице 8.

Таблица 8- Индекс изменения стоимости СМР при использовании УПВС

Наименование параметра и источник информации	Значение параметра
Индекс изменения цен для данной конструктивной схемы в период от 1969 до 1984 г. – ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94	1,17
Индекс изменения стоимости СМР с 1984 на дату оценки (Бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ, №90)	141,73
Индекс изменения цен для данной конструктивной схемы с 1969 до даты оценки. (Иди-до =Стр.1*Стр2)	165,82

Стоимость сравнительной единицы в уровне цен 1969 определялась по Сборнику УПВС № 23 «Здания и сооружения автомобильного транспорта и автомобильных дорог: восстановительная стоимость 1 км составляет 9,7 тыс. руб. Расчет стоимости дороги (без учета износа) в рамках затратного подхода представлен в таблице 9.

Таблица 9 - Расчет стоимости восстановительной стоимости дороги

Наименование параметра	Значение параметра
Размер объекта в сравнительных единицах (Vo), км	0,12
Стоимость сравнительной единицы в уровне цен 1969 г. (Сед69), руб.	97000
Общий индекс при использовании справочников 1969 года (УПВС) на дату оценки	165,82
Налог на добавленную стоимость (НДС), %	18
Рыночная стоимость дороги, руб.	2 277 571
Примечание: расчетные авторские данные	

Ущерб от использования асфальтового покрытия = 2 277 571 руб. \*0,1 = 227 757 руб. (в год)



Расчет земельного налога представлен в таблице 10.

Таблица 10- Расчет земельного налога

Наименование параметра	Значение параметра
Площадь земельного участка, кв.м.	1436
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м.	1988,53
Ставка налога, 0,3%	1,50%
Сумма земельного налога	42833
Примечание: расчетные авторские данные	

Затраты на уборку территории включают в себя:

- затраты на оплату дворника и страховые взносы (регламентированы п. 1 ст. 58.2 № 212-ФЗ);
- вывоз снега в зимнее время.

Заработная плата дворника определена по среднему значению заработной платы дворников в регионе (по данным источника <https://rabota.yandex.ru/>) и составляет 12000 руб. в месяц. Общая нагрузка по страховым взносам составляет 30% от величины заработной платы. Данные приведены в таблице 11

Таблица 11 - Расчет затраты на оплату дворника и страховые взносы

Наименование параметра	Значение параметра
Площадь участка, свободная от застройки, кв.м.	10000
Заработная плата в год, руб.	144000
Страховые взносы в год, руб.	27000
Сумма затрат, руб.	171000
Затраты, приходящиеся на 1 кв.м. земельного участка	17,1
Затраты, приходящиеся на земельный участок, облагаемый сервитутом, руб. в год	24556
Примечание: расчетные авторские данные	

Вывоз снега осуществляется 2 раз в неделю на протяжении пяти месяцев. Затраты на вывоз снега определены по данным компании по вывозу снега (ИП Набойченко Ю.В.) и составляют в среднем 1400 руб. за 1 выезд.<sup>36</sup> Расчеты приведены в таблице 12.

<sup>36</sup>Официальный сайт ИП Набойченко Ю.В. – интернет источник: <http://уборка-снега72.рф/>

Таблица 12- Расчет затраты на вывоз снега

Наименование параметра	Значение параметра
Площадь участка, свободная от застройки, кв.м.	10000
Количество рейсов за год	10
Цена услуги, руб.	4500
Сумма затрат, руб.	45000
Затраты, приходящиеся на 1 кв.м. земельного участка	4,5
Затраты, приходящиеся на земельный участок, облагаемый сервитутом, руб. в год	6462
Примечание: расчетные авторские данные	

Величины соразмерной платы за сервитут = 227 757 руб. + 24556 руб. + 42833 руб.+ 6462 руб. = 301 608 руб. (в год) или 17,5 руб. за 1 кв. м. в месяц.

Другим способом расчета соразмерной платы за сервитут является определение платы за сервитут как соразмерная материальная выгода, которую мог получить собственник господствующего участка, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам).

В связи с этим необходимо оценить величину годовой арендной платы аналогичных участков, взятой с Официального сайта РФ о проведении торгов, изображенная в таблице 13.

Таблица 13- Величина годовой арендной платы аналогичных участков<sup>37</sup>

Номер лота на сайте <a href="https://torgi.gov.ru/">https://torgi.gov.ru/</a>	Адрес (местоположение) объекта	Начальная ежегодная арендная плата, руб.	Площадь, кв.м.
090217/0024919/02	Томская обл, Томск г, Ивановского ул	1209207	6434
110517/0024919/01	Томская обл, Томск г, Высоцкого Владимира ул	1034200	6515
151216/0024919/01	Томская обл, Томск г, Профсоюзная ул	3147628	21628

<sup>37</sup> Официальный сайт РФ о проведении торгов – интернет источник <https://torgi.gov.ru>

190117/0024919/02	Томская обл, Томск г, Высоцкого Владимира ул	861319	4298
221216/0024919/01	Томская обл, Томск г, Профсоюзная ул	290277	1403

Также как и для расчета рыночной стоимости земельного участка, при определении рыночной стоимости ежегодной арендной платы части земельного участка используется метод количественных и качественных корректировок в рамках сравнительного подхода. Обоснование введенных корректировок приведено ниже.

1. Передаваемые имущественные права. В представленном отчете корректировка на объем передаваемых прав не вводилась, так как оцениваемые права – право аренды.

2. Условия финансирования. Условия финансирования считаются типичными, т.е. оплата происходит по безналичному расчету, следовательно, поправка в данном случае равна 1.

3. Условия продажи. Условия продажи считаются рыночными.

4. Условия рынка.

Дата предложения: Предложения по сравнимым объектам относятся к разумному сроку экспозиции - для недвижимости 4-6 месяцев, поэтому поправка по данному элементу сравнения не проводилась.

Возможность торга: Для объектов – аналогов с сайта: <https://torgi.gov.ru> скидка на торг принимается 0%, так как реализация имущественных прав муниципального имущества на аукционе подразумевает увеличение цены сделки участниками торгов, а не ее снижение.

5. Вид использования: нами не было выявлено различий между назначением земельного участка и аналогами. Корректировки не требуется.

6. Местоположение. Проводится в случаях, когда объект оценки и аналог расположены в различных населенных пунктах, характеризующимися различиями в экономическом потенциале. Различий не выявлено, корректировка не вводилась.

7. Корректировка на площадь вводилась по таблице 5

8. Корректировка на коммуникации вводилась по таблице 7.

Результат расчета рыночной стоимости ежегодной арендной платы изложен в (приложении Г).

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок, на которой предполагается установление сервитута, составляет 260 848 руб. в год или 15 руб. в месяц. Эта сумма и составит величину соразмерной платы за сервитут.

Таким образом, в зависимости от методики расчета величины соразмерной платы за сервитут земельного участка, собственник земельного участка может недополучить 40760 руб. С другой стороны, плательщик сервитута может понести дополнительные расходы в этот же размер.

На основе вышеизложенного, если преследовать выгоду которую ООО «Сириус» может получить от использования земельного участка, то рекомендуется следующие мероприятия

- оспорить кадастровую стоимость земельного участка с целью сокращения налогов;
- установить частный сервитут, по которому осуществляется проезд на соседней участок.

Выбор метода определения соразмерной платы за сервитут земельного участка остается все же за оценщиком, но наиболее выгодный вариант определения данной величины является первая методика расчета.

Таким образом, рассмотрев несколько субъектов взаимоотношений, возникающих в процессе использовании земельных участков, можно сделать вывод, что все же главными заинтересованными лицами в результатах оценки, которые служат движущей силой развития института налогообложения, являются налогоплательщики и получатели налога (бюджеты различных уровней).

## **4 Корпоративная социальная ответственность**

### **4.1 Значение применения КСО**

С конца 80-х гг. прошлого века во многих развитых странах Запада получила мощное развитие и широкое распространение философия корпоративной социальной ответственности (КСО). Так, с течением времени социально ответственное поведение по-степенно стало отражением принципиально новой концепции фирм и компаний, для которых общественные интересы стали приобретают все большую значимость. Что касается отечественных компаний, то они, в современных условиях, все более уверенно вступают в процесс экономической глобализации. Как с целью собственного благополучия, так и устойчивого развития экономики страны в целом, они теперь все чаще сталкиваются со все более актуальной необходимостью расширения деятельности в направлении формирования и дальнейшего развития системы корпоративной социальной ответственности.

Что касается истории развития КСО в РФ, то она насчитывает всего лишь чуть более двух десятков лет. Еще совсем недавно фраза «корпоративная социальная ответственность» не была бы воспринята в деловых кругах. Сама же практика КСО, по сути, ограничивалась лишь общими словами о следовании принципам этики, а также банальной и нечастой благотворительностью. Тем не менее, в последние годы, во многом благодаря интернационализацией экономической деятельности, и, в этой связи, с усилением внимания к передовому международному опыту крупных и успешных западных корпораций, у российских компаний назрела необходимость в кардинальном пересмотре подходов к своей ответственности перед социумом. Так, постепенно, у крупных фирм, заботящихся о своей конкурентоспособности и долгосрочных перспективах, начал зарождаться интерес к выработке политики КСО, а также к созданию продуманной стратегии участия в жизни общества, нуждающегося в дальнейшем устойчивом развитии.

Первые работы по КСО в современном понимании появились в начале прошлого века. Прежде отдельные элементы КСО больше рассматривались с философской и социологической точек зрения. Сейчас же идут активные дискуссии о роли, принципах, моделях КСО, формируются новые подходы.

Объектом для проведения анализа является корпоративная социальная ответственность бизнеса. Предметом анализа является реализация и содержание социальной ответственности в ООО «Сириус».

Основной целью работы является разработка рекомендаций по эффективному позиционированию ООО «Сириус», как социально ответственной компании. Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Определить стейкхолдеров организации
- Определить структуры программ КСО
- Определить затрат на программы КСО
- Оценить эффективность программ и разработать комплекс предложений и рекомендаций направленных на эффективное позиционирование ООО «Сириус», как социально ответственной компании.

#### **4.2 Практика применения КСО на ООО «Сириус»**

Стейкхолдеры – любая группа или индивидуум, которые могут влиять на достижение фирмой своих целей либо испытать на себе влияние последствий ее действий.

Например, к прямым стейкхолдерам относятся потребители или сотрудники компании, а к косвенным местное население, экологические организации и т.д. Важным представляется то, что в долгосрочной перспективе для организации важны как прямые, так и косвенные стейкхолдеры. По отношению к ООО «Сириус» можно выделить группы стейкхолдеров, отображенные в таблице 14.

Чем больше у стейкхолдеров набор средств, с помощью которых возможно оказание воздействия на организацию, тем они важнее для нее. Слабые стейкхолдеры могут воздействовать только на тактику предприятия или ее стратегии в отдельных областях. Наиболее «могущественные» стейкхолдеры имеют такое влияние на организацию, что ей приходится учитывать их при разработке своей глобальной стратегии.

Обычно различают две группы стейкхолдеров: первичные и вторичные. Первичные, имеют легитимное и прямое влияние на бизнес (ближний круг):

собственники; клиенты; сотрудники;

бизнес-партнеры по производственной цепочке.

Вторичные, имеют опосредованное влияние на бизнес (дальний круг): власть (местная и государственная); конкуренты; другие компании; инвесторы; местные сообщества, куда входят:

средства массовой информации; некоммерческие организации, в том числе общественные и благотворительные;

местные активисты, формирующие общественное мнение.

На местном уровне к основным стейкхолдерам можно отнести местную власть, от которой зависит сама бизнес-деятельность; клиентов, от отношения которых к вашей компании зависят ее бизнес-показатели; некоммерческие организации, формирующие общественное мнение; средства массовой информации, влияющие на местное население и на репутацию компании. «Заинтересованные стороны» активно влияют на успешность бизнеса. Не случайно 72% предпринимателей по всему миру признают, что успешные бизнесмены учитывают интересы не только акционеров, но и более широких заинтересованных групп: покупателей, сотрудников, поставщиков и местных сообществ.

Стейкхолдеры формируют взаимозависимую систему, которая иногда поддерживает бизнес в трудную минуту, а иногда, напротив, лишает компанию возможности действовать.

Таблица 14 – Стейкхолдеры ООО «Сириус»

Прямые стейкхолдеры	Косвенные стейкхолдеры
1. Сотрудники	1. Население
2. Поставщики	2. Общественные организации
3. Потребители	3. Государственные органы
4. Собственники	4. Конкуренты
5. Страховые организации	4. Экологические организации

Рассмотрим структуру программ КСО в таблице 15. Выбор программы и сама структура КСО зависит, прежде всего, от целей фирмы и от выбора стейкхолдеров, на которых программы будут направлены.

Таблица 15 – Структура программ КСО в ООО «Сириус»

Мероприятие	Элемент	Стейкхолдеры	Сроки реализации мероприятия	Ожидаемый результат от реализации мероприятия
Премии к важным событиям и праздникам	Эквивалентное финансирование	Сотрудники	постоянно	Снижение текучки кадров
Содействие в организации мероприятий носящим публичный характер	Корпоративное спонсорство	Общественные организации	периодически	В рекламных целях



Мероприятие	Элемент	Стейкхолдеры	Сроки реализации мероприятия	Ожидаемый результат от реализации мероприятия
Оказание сотрудникам социальных услуг добровольного характера	Эквивалентное финансирование	Бывшие сотрудники	постоянно	Помощь пенсионерам
Уборка на территории района и городские субботники	Корпоративное волонтерство	Сотрудники	постоянно	Частота на территории предприятия и города
Экология	Социальные инвестиции	Экологические организации	постоянно	Охрана окружающей среды

Эквивалентное финансирование – форма адресной финансовой помощи, которая заключается в совместном финансировании социальных программ со стороны компании, органов государственного управления и некоммерческого сектора.

Корпоративное спонсорство - это когда через предоставление денег, различных подарков, временных работников и других ресурсов компания оказывает содействие зарегистрированной некоммерческой благотворительной организации или другой единице для достижения ее целей и взамен получает измеримое маркетинговое преимущество, которое, как минимум, в два-три раза больше первоначальных вложений.

Корпоративное волонтерство – это когда представители компании трудом сотрудников оказывают благотворительную помощь сторонним людям и/или некоммерческим организациям.

Социальные инвестиции - это форма финансовой помощи, выделяемой компанией на реализацию долгосрочных программ, направленных на снижение социального напряжения в регионе присутствия компании и повышение уровня жизни различных слоев общества.

Реализуемые мероприятия являются социально значимыми, что соответствует деятельности организации и ожиданиям стейкхолдеров.

Затраты на мероприятия КСО рассмотрены в таблице 16.

Таблица 16 – Затраты на мероприятия КСО в ООО «Сириус»

№	Мероприятие	Единица измерения	Период	Стоимость реализации на планируемый период
1.	Премии на праздники	тыс.руб.	год	240
2.	Содействие в организации мероприятий носящим публичный характер	тыс.руб.	год	300
3.	Оказание сотрудникам социальных услуг добровольного характера	тыс.руб.	год	180
4.	Участие в уборке на территории района и	тыс.руб.	год	250

№	Мероприятие	Единица измерения	Период	Стоимость реализации на планируемый период
	на городских субботниках			
5.	Экология	тыс.руб.	год	150
	Итого	тыс.руб.		1120

Согласно кодексу ООО «Сириус» осуществляет непрерывный контроль над корпоративными пенсионными расходами, потреблением медицинских услуг в корпоративной системе охраны здоровья, оптимизирует содержание социальной инфраструктуры, обеспечивает повышение эффективности производства социальных услуг.

Осуществляя деятельность в социальной сфере, компания исходит из необходимости совместного финансирования проектов и программ. С позиции компании, объединение различных источников финансирования для производства социальных благ создает здоровую основу для диалога равноправных сторон, самостоятельной ответственности работника, взаимовыгодного сотрудничества с государством (долевое участие в программах социально-экономического развития, предусмотренных муниципальными, региональными и федеральным бюджетами).

#### **4.3 Оценка эффективности программы КСО, выработка рекомендаций**

Проводимые мероприятия в полной мере соответствуют ожиданиям стейкхолдеров.

Оценка эффективности программы КСО:

1. Программа КСО соответствует предприятию
2. В данной организации преобладает внутреннее КСО
3. Программы КСО охватывают интересы стейкхолдеров
4. При реализации программы КСО организация получает следующие

преимущества:

- Социально- ответственное поведение- организация уделяет внимание сотрудникам, для увеличения производительности и улучшения качества работы сотрудников, фирма предусматривает стимулирующие надбавки.

- Мероприятия по охране окружающей среды помогают сохранять природные ресурсы и повышают репутацию фирмы.

-Справедливые и прозрачные системы оценки и вознаграждения персонала

5. Затраты на проведения мероприятий КСО небольшие, но полученные преимущества стоят затраченных средств.

Основываясь на результатах проведенного исследования, можно предложить следующие направления эффективного позиционирования ООО "Сириус" как социально ответственной компании:

Анализ социальной активности конкурентов и крупных коммерческих организаций г. Томска для организации совместных социальных проектов, а также анализ социальной политики администрации области для содействия в реализации различного рода программ.

- Проведение тренингов и тимбилдингов;
- Осуществление тренингов на сплочение сотрудников организации и курсов совершенствования полученных знаний;
- Обмен опытом.

## **Заключение**

Рынок земли — это существенная часть экономической системы государства, регионов, МО, один из публичных механизмов структуры управления социально-экономическим развитием территорий, среда и условие формирования, продвижения и сбыта рыночных предложений, связанных с оборотом экономико-правовых отношений относительно земельных участков.

Оценка земли в качестве важнейших составляющих национального богатства страны представляет собой сопоставимый количественный и экономический расчет ее потребительских свойств и эколого - экономических объектов эффектов использования при разном целевом назначении земельных участков. Таким образом, соизмеримыми оценочными показателями для земель различного целевого назначения служат земельная рента и стоимость земли, которые являются денежным выражением ценности земли.

В зависимости от использования результатов оценки при определении стоимости земельных участков, могут определяться рыночная, кадастровая ликвидационная и инвестиционная стоимости.

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Одна из первостепенных задач, которая априори должна выполнять кадастровая (массовая) оценка — это нормативное и информационное обеспечение регулирования государством сферы земельно-имущественных отношений. В связи с этим кадастровая оценка земельных участков инициируется и контролируется исключительно государством, а также данный процесс проводится из средств бюджета муниципальных образований, субъектов Российской Федерации и федерального бюджета. Приоритетность кадастровой

оценки состоит в том, что она неотъемлемая составная государственного кадастра недвижимости.

Кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения стала ключевым вопросом экономического развития и будущей финансовой основой бюджетов муниципальных образований, однако стоит отметить, что главный бич последних лет стало массовое оспаривание собственниками результатов кадастровой оценки земельных участков.

Институт налогообложения и кадастровой оценки недвижимости находится в фокусе ожиданий многочисленных субъектов экономической деятельности и формирует в процессе функционирования встречные ожидания.

В процесс государственной кадастровой оценки вовлечены органы законодательной и исполнительной властей, государственные службы, саморегулируемые организации оценщиков, оценщики, суды и Комиссии по досудебному урегулированию споров, налогоплательщики.

Но все же главными заинтересованными лицами в результатах государственной кадастровой оценки, которые служат движущей силой развития института налогообложения и кадастровой оценки недвижимости, являются налогоплательщики и получатели налога.

Появляется две стороны с взаимно противоположными стремлениями. Государственную кадастровую оценку инициируют получатели налога, а оспаривают ее результаты – налогоплательщики. Возникает своего рода конфликт интересов, подогреваемый хитросплетениями законодательства и желанием получить большую экономическую выгоду.

Как показывает практика, даже в условиях наиболее развитого и стандартизированного сегмента рынка недвижимости, не удастся, применяя статистические модели, с максимальной точностью рассчитать степень влияния отдельных ценообразующих факторов. Надежных критериев для оценки рыночной стоимости недвижимости нет, так как цены на рынке формируются во многом под влиянием спекулятивных факторов.

В результате государственной кадастровой оценкой устанавливается кадастровая стоимость земельных участков, в разы превышающая рыночную. Результатом этого является увлечение налогооблагаемой базы.

При этом процесс оспаривания результатов государственной кадастровой оценки возлагает на предпринимателей, за счет налогов которых и была осуществлена эта оценка, дополнительное финансовое бремя в виде затрат на оценку, экспертизу и судебное представительство.

Завышенные налоги приводят к массовому закрытию, уходу в тень и банкротству бизнеса, в первую очередь малого, и, как следствие, к снижению покупательского спроса.

С другой стороны, завышенная кадастровая стоимость препятствует выполнению важной задачи земельной реформы – вовлечение неиспользуемых муниципальных и государственных земель в хозяйственный оборот, установление договорных отношений по использованию земель, поскольку в зависимости от размера кадастровой стоимости определяются не только земельный налог, но и арендная плата, выкупная стоимость, плата за сервитут.

В качестве примера возникновения коллизий в процессе владения и пользования земельными участками рассмотрим земельный участок населенных пунктов, числящийся на балансе ООО «Сириус».

На балансе предприятия числится земельный участок площадью 15 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения склада, адрес (описание местоположения): Томская область, г. Томск, р-н Октябрьский, ул. Ивановского. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 31 200 000,09 руб. Таким образом, сумма налога на земельный участок ООО «Сириус» составляет 468 000 руб. (31 200 000,09 руб. \*1,5%).

Эффект от оспаривания кадастровой стоимости складывается из дополнительной прибыли, которую предприятие сможет получить, в результате снижения налогооблагаемой базы.

Затраты по оспариванию кадастровой стоимости ООО «Сириус» составят 52 000 руб. Рыночная стоимость земельного участка составляет 16 985 180 руб. Таким образом, эффект от оспаривания кадастровой стоимости составит 161 222 руб. в первый год, а в последующие годы сумму без учета затрата на оспаривание кадастровой стоимости.

В свою очередь, бюджет города недополучит налоговых сборов по данной статье в сумме 213 222 руб.

Другая ситуация, когда возникают коллизии в деятельности владельцев и пользователей земельных участков, является проблема, когда по участку осуществляется проезд к земельному участку другого собственника. Доступ к таким участкам обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков путем установления частного сервитута. Возникает с вопрос о справедливой плате за сервитут: собственник участка, на котором устанавливается сервитут, заинтересован в увеличении данной платы, а пользователь сервитута, напротив, в ее уменьшении.

Величина соразмерной платы за сервитут может определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка. В данном случае величина соразмерной платы будет складываться из размера реального ущерба, который выражен в расходах на ремонт асфальтового покрытия, затратах на земельный налог, затрата на содержание земельного участка (затраты на уборку территории). Величины соразмерной платы за сервитут составит 301 608 руб. (в год).

Другим способом расчета соразмерной платы за сервитут является определение платы за сервитут как соразмерная материальная выгода, которую мог получить собственник господствующего участка, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (аренда третьим лицам). Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок, на которой предполагается установление сервитута, составляет 260 848 руб. в год. Эта сумма и составит величину соразмерной платы за сервитут.



Таким образом, в зависимости от методики расчета величины соразмерной платы за сервитут земельного участка, собственник земельного участка может недополучить 40760 руб. С другой стороны, плательщик сервитута может понести дополнительные расходы в этом же размере.

На основе вышеизложенного, если преследовать выгоду которую ООО «Сириус» может получить от использования земельного участка, то рекомендуется следующие мероприятия

- оспорить кадастровую стоимость земельного участка с целью сокращения налогов;
- установить частный сервитут, по которому осуществляется проезд на соседней участок.

Выбор метода определения соразмерной платы за сервитут земельного участка остается все же за оценщиком, но наиболее выгодный вариант определения данной величины является первая методика расчета.

Таким образом, рассмотрев несколько субъектов взаимоотношений, возникающих в процессе использовании земельных участков, можно сделать вывод, что все же главными заинтересованными лицами в результатах оценки, которые служат движущей силой развития института налогообложения, являются налогоплательщики и получатели налога (бюджеты различных уровней).

## **Список использованных источников**

1. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
3. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
4. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

6. Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. N 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (ред. от 30.06.2010) // [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
7. Постановление Правительства Республики Башкортостан от 30 декабря 2014 года № 646 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов городских округов города Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский и муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан» // [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
8. Постановление Правительства Республики Башкортостан от 30 декабря 2011 года № 521 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в городских округах города Уфа, Стерлитамак и Салават Республики Башкортостан» // [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
9. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (действующая редакция от 28.12.2013) [Электронный ресурс] : для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

10. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
11. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"// [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
12. Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 №П/307 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений»
13. Приказ Росземкадастра от 17.10.2002 №П/336 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации»
14. Приказ Росземкадастра от 20.03.2003 №П/49 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
15. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 N 1102-р "Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков"// [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон.

специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

16. Приказ Минэкономразвития от 14.05.2005 №99 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель водного фонда» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
17. Приказ Минэкономразвития от 23.06.2005 №138 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
18. Приказ Минэкономразвития от 04.07.2005 №145 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
19. Приказ Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» // [Электронный ресурс] ]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ.

правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

20. Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 № 358 «Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
21. Приказ Минэкономразвития от 15.02.2007 №39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
22. Приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 114 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
23. Приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 114 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон.

специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

24. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
25. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
26. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3) [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
27. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9) [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
28. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

- с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2015) [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
29. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721 об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
30. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)» [Электронный ресурс]: для студентов, аспирантов и преподавателей юрид. и экон. специальностей: спец. вып. справ. правовой системы Гарант. Регион / Гарант. М.: Гарант-Сервис, 2016. Вып. 1. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
31. Богаткова С.А. Как оспорить кадастровую стоимость земельного участка: учебник М.:Азбука права, 2016. 135с.
32. Болтанова Е. С. Земельное право: Учебник / 2-е изд. М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014. 443 с.
33. Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие. Москва: Юнити-Дана, 2011. 129с.
34. Варламова А.А. Кадастровая деятельность. М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. 256 с.
35. Грибовский С. Нужно менять концепцию кадастровой оценки // Недвижимость и строительство Петербурга. 2016. № 1(892). С. 14.
36. Драпиковский А. И. Оценка недвижимости: учебник. изд. 2 -ое Б.: «Ега-Басма», 2012. 480 с.



37. Женетль С.З. Комментарий к Земельному кодексу РФ (постатейный) / Под общ. ред. Е.С. Болтановой. 2-е изд. М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014. 440 с.
38. Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э. Неопределенность оценки стоимости, полученной по модели множественной регрессии. // Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости №221 (август 2013). 13с.
39. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учебник. М: Кнорус, 2016. 350 с.
40. Каминский А. В. Анализ практики оценки недвижимости : учебник. М: РИО МАОК, 2014-189 с.
41. Косорукова И. В. Оценка стоимости имущества: учебное пособие / под ред. О. М. Ванданимаева. М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. 736 с.
42. Крассов О. И. Земельное право: Учебник/ 5-ое изд. М.: Юр. Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2016. 560 с.
43. Лузина А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества: Тезисы. М.: РАП, 2013. 128 с.
44. Мисник Г.А. Земельное право: Учебник. М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2014. 320 с.
45. Москвин В.Н., Соколова Т.А. Проблемы и перспективы переоценки кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2015. №3. С.157-165.
46. Орлов С. В. Рыночная оценка имущества города: учебное пособие. М: Юнити-Дана, 2013. 312 с.
47. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. М.: Кнорус, 2012. 215 с.
48. Прайс-лист [Электронный ресурс] / Официальный сайт ИП Набойченко Ю.В. URL: <http://уборка-снега72.рф/> (дата обращения: 12.04.2017)

49. Прайс-лист [Электронный ресурс] / Центр экономического содействия  
URL: [https://www.ocenka72.ru/01\\_Pages/02\\_Serv.php](https://www.ocenka72.ru/01_Pages/02_Serv.php) (дата обращения:  
14.04.2017).
50. Публичные мероприятия [Электронный ресурс] / Официальный сайт  
Российской Федерации для размещения информации о проведении  
торгов URL: <https://torgi.gov.ru/trainingMaterials.html> (дата обращения:  
11.04.2017)
51. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью: Учебное  
пособие. М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. 336 с.
52. Свитин В. А. Теоретические основы кадастра: Учебное пособие. М.:  
НИЦ ИНФРА-М, Нов. знание, 2016. 256 с.
53. Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием:  
Учебное пособие. М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. 203 с.
54. Справочник оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки»  
Приволжский центр методологического и информационного  
обесценения оценки, Нижний Новгород: , 2016. 256с.
55. Фокин С. В. Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие.  
М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2014. 272 с.
56. Царенко А. А. Планирование использования земельных ресурсов с  
основами кадастра: Учеб. Пособие. М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М,  
2014. 400 с.
57. Шамарова, Г. М. Основы государственного и муниципального  
управления: учебник. М.: МФПУ Синергия, 2013. 320 с.

**Приложение А**  
(обязательное)

**Рекомендации по применимости подходов для оценки**

Группа (ВРИ)	затратный подход	сравнитель ный подход	доходный подход	назначаемая стоимость
<b>Земельные участки</b>				
1. Сельскохозяйственное использование	-	2	1	+
2. Жилая застройка	-	1	2	-
3. Общественное использование	-	1	2	-
4. Предпринимательство (коммерческое использование)	-	2	1	-
5. Отдых (рекреация, спорт)	-	1,2	1,2	+
6. Производственная деятельность	-	1, 2	1,2	-
7. Транспорт	-	1	2	-
8. Обеспечение обороны и безопасности	-	-	-	+
9. Особая охрана и изучение природы	-	-	-	+
10. Леса и лесная промышленность	-	1,2	1,2	-
11. Водные объекты	-	2	1	+
12. Общее и специальное пользование	-	2	1	-
1, 2, 3 – ранговые показатели приемлемости подходов +/- – возможность/нецелесообразность использования подхода				

**Приложение Б**  
(обязательное)

Взаимные ожидания субъектов экономической деятельности<sup>38</sup>

Взаимодействующие субъекты	Ожидания взаимодействующих субъектов от института налогообложения и кадастровой оценки	Ожидания институт налогообложения и кадастровой оценки недвижимости от взаимодействующих субъектов
Министерство экономического развития РФ, Министерство финансов РФ	Нормативное правовое обеспечение деятельности по налогообложению недвижимости	Координация деятельности
Федеральная налоговая служба	Формирование налоговой базы	Поддержка инфраструктуры деятельности
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	Учетная характеристика для хранения в государственном кадастре недвижимости	Полный и непротиворечивый перечень объектов недвижимости для проведения кадастровой оценки
Органы государственного управления федерального и регионального значения Органы местного самоуправления	Адекватная стоимостная характеристика объектов недвижимости, формирующая базу налога на недвижимость, служащего задачам развития территории	Актуальная информация о территории Формирование налогового потенциала территории Взвешенные решения относительно налоговых ставок
Взаимодействующие субъекты	Ожидания взаимодействующих субъектов от института налогообложения и кадастровой оценки	Ожидания институт налогообложения и кадастровой оценки недвижимости от взаимодействующих субъектов

<sup>38</sup> Москвин В.Н., Соколова Т.А. Проблемы и перспективы переоценки кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2015. №3. С.157-165.

Суды	Получение консультаций, экспертных заключений	Принятие адекватных решений о значениях налоговой базы Преемственность и объяснимость решений
Комиссии по досудебному урегулированию споров	Участие представителей института в работе Комиссии	Исполнение процесса досудебного урегулирования споров о налоговой базе
Налогоплательщики	Объяснимость оценки Сопоставимость стоимостей Учет важных факторов в оценке Применение льгот и вычетов Возможность оспаривания результатов оценки	Гражданская позиция Понимание механизмов массовой оценки Индивидуальная оценка для установления в качестве налоговой базы рыночной стоимости недвижимого имущества
Оценщики	Методология оценки для налогообложения Вовлеченность в работу института	Определение стоимости Профессиональная деятельность
Саморегулируемые организации	Исполнение стандартов профессиональной деятельности	Методологическая и информационная поддержка

**Приложение В**  
(обязательное)

Определение рыночной стоимости земельного участка

<b>Характеристика объекта</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
<b>Источник</b>		<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
Адрес объекта	Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Центр административных районов города	Районы крупных автомагистралей города
<b>Цена предложения, руб.</b>		16 000 000	35 000 000	5 500 000	11 000 000
Общая площадь, кв.м.	<b>15 690</b>	14 100	27 600	2 800	10 000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 135	1 268	1 964	1 100
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>собственность</b>	<b>аренда</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
Корректировка, коэфф.		1,16	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 316	1 268	1 964	1 100
<b>Условия финансирования</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 316	1 268	1 964	1 100
<b>Условия продажи</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 316	1 268	1 964	1 100
<b>Дата предложения</b>		близкая к дате определения кадастровой стоимости	близкая к дате определения кадастровой стоимости	близкая к дате определения кадастровой стоимости	близкая к дате определения кадастровой стоимости
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1

<b>Характеристика объекта</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 316	1 268	1 964	1 100
<b>Возможность торга</b>		<b>возможен</b>	<b>возможен</b>	<b>возможен</b>	<b>возможен</b>
Скидка на торг, %		18,6%	18,6%	18,6%	18,6%
Корректировка, коэфф.		0,814	0,814	0,814	0,814
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 071	1 032	1 599	895
<b>Вид использования</b>	<b>под индустриальную застройку</b>	<b>под индустриальную застройку</b>	<b>под индустриальную застройку</b>	<b>под индустриальную застройку</b>	<b>под индустриальную застройку</b>
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 071	1 032	1 599	895
<b>Местоположение</b>	<b>Районы крупных автомагистралей города</b>	<b>Спальные микрорайоны высотной застройки</b>	<b>Районы вокруг крупных промпредприятий</b>	<b>Центр административных районов города</b>	<b>Районы крупных автомагистралей города</b>
Корректировка, коэфф.		1,03	1,03	0,92	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 099	1 063	1 469	895
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>15 690</b>	<b>14 100</b>	<b>27600</b>	<b>2800</b>	<b>10000</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,08	0,95	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 099	1 148	1 395	895
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>элект., вода</b>	<b>элект., вода</b>	<b>элект., вода</b>	<b>элект., вода, газ</b>	<b>элект.</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	0,86	1,15
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1 099	1 148	1 203	1 030
<b>Жд тупик</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	0,87	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		1099	999	1203	1030
<b>Скорректированная цена, 1м2, руб.</b>	<b>1 083</b>				
<b>Расчетное значение стоимости, руб.</b>	<b>16 985 180</b>				

**Приложение Г**  
(обязательное)

**Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы**

<b>Характеристика объекта</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>	<b>Аналог 5</b>
<b>Источник (номер лота на сайте <a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>)</b>		090217/0024 919/02	110517/0024 919/01	190117/0024 919/02	221216/0024 919/01	151216/0024919 /01
Адрес объекта	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
<b>Начальный размер ежегодной арендной платы, руб.</b>		1209207	1034200	861319	290277	3147628
Общая площадь, кв.м.	<b>1436</b>	6434	6515	4298	1403	21628
Начальный размер ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		188	159	200	207	146
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		188	159	200	207	146
<b>Условия финансирования</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		188	159	200	207	146
<b>Условия продажи</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		187,94	158,74	200,40	206,90	145,53
<b>Дата предложения</b>		1 кв. 2017 г.- 2 кв. 2017 г.	1 кв. 2017 г.- 2 кв. 2017 г.	1 кв. 2017 г.- 2 кв. 2017 г.	1 кв. 2017 г.- 2 кв. 2017 г.	1 кв. 2017 г.- 2 кв. 2017 г.
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1	1



Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		188	159	200	207	146
<b>Возможность торга</b>		<b>невозможен</b>	<b>невозможен</b>	<b>невозможен</b>	<b>невозможен</b>	<b>невозможен</b>
Скидка на торг, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		188	159	200	207	146
<b>Вид использования</b>	<b>под индустриальную застройку</b>	<b>под индустриальную застройку</b>	<b>под индустриальную застройку</b>	<b>под индустриальную застройку</b>	<b>под индустриальную застройку</b>	<b>под индустриальную застройку</b>
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1	1
Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		188	159	200	207	146
<b>Местоположение</b>	<b>Районы крупных автомагистралей города</b>	<b>Районы крупных автомагистралей города</b>	<b>Районы крупных автомагистралей города</b>	<b>Районы крупных автомагистралей города</b>	<b>Районы крупных автомагистралей города</b>	<b>Районы крупных автомагистралей города</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		188	159	200	207	146
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>1436</b>	<b>6434</b>	<b>6515</b>	<b>4298</b>	<b>1403</b>	<b>21628</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,06
Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		188	159	200	207	154
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>элект., вода</b>	<b>элект., вода</b>	<b>элект., вода</b>	<b>элект., вода</b>	<b>элект., вода</b>	<b>элект., вода</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.		188	159	200	207	154
<b>Скорректированный размер начальной ежегодной арендной платы 1 кв.м., руб.</b>	<b>182</b>					
<b>Расчетное значение стоимости , руб.</b>	<b>260 848</b>					

