

ПРОБЛЕМЫ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Елена Владимировна Комиссарова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, e-mail: kelykom@yandex.ru

Татьяна Васильевна Межуева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры управления бизнес-процессами, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

В статье даётся краткий анализ правовых и методических основ рыночной оценки земель в России. Рассмотрены основные проблемы в сфере информационного обеспечения рыночной оценки земельных участков.

Ключевые слова: оценка земель, рыночная стоимость, факторы оценки, информационное обеспечение.

THE PROBLEMS OF INFORMATION PROVISION OF LAND EVALUATION

Elena V. Komissarova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., graduate student, e-mail: kelykom@yandex.ru

Tatiana V. Mezhueva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Ph. D., associate Professor of the Department of Business Process Management, tel: 8(905)937-45-96, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

The article gives a short analysis of the legal and methodological foundations of market of land valuation in Russia. Here is discussed the main problems in the sphere of information provision of market valuation of land.

Key words: valuation of land, market value, the evaluation factors, information provision.

В настоящее время всё более востребованным направлением оценочной деятельности является оценка рыночной стоимости земельного участка, что связано с развитием земельного рынка и ростом споров об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков.

Необходимость определения рыночной стоимости земельных участков возникает в следующих случаях:

- при проведении сделок с земельными участками;
- при возникновении спора о стоимости объекта оценки;
- при установлении стартовых цен на конкурсах и аукционах по продаже участков;
- при привлечении инвестиций;

- при изъятии участка у собственника для государственных и муниципальных нужд в целях определения размера компенсаций;
- при внесении прав на землю в уставные фонды юридических лиц;
- при реорганизации и ликвидации предприятий;
- при оспаривании результатов государственной кадастровой оценки земель и в иных случаях.

Процедура рыночной оценки земельного участка регулируется нормами Федерального закона № 135 [1], федеральными стандартами оценки (далее – ФСО) и иными нормативными актами.

Согласно действующему законодательству оценка земельного участка, как часть оценки недвижимого имущества, включает в себя следующие этапы:

- составление задания на оценку;
- заключение договора на проведение оценочных работ, включающего задание на оценку;
- сбор информации по оцениваемому земельному участку;
- анализ рынка земельных участков;
- выбор и обоснование использования/не использования подходов к оценке объекта;
- расчет стоимости оцениваемого участка с применением подходов к оценке;
- согласование результатов оценки и составление отчета об оценке земельного участка.

Процедура оценки земельного участка должна базироваться на нормах, установленных ФСО № 1 [2], ФСО №2 [3], ФСО №3 [4] и ФСО № 7 [5]. Применение данных стандартов является обязательным условием при оценке стоимости земельного участка. Согласно ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка оценивается исходя из его вида фактического использования.

Методической основой рыночной оценки земельных участков являются рекомендации, утверждённые распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 г. № 568-р [6]. Согласно методическим рекомендациям рыночная стоимость участка должна определяться исходя из его наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, юридически разрешенным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость участка будет максимальной. Рыночная оценка может проводиться различными методами: сравнения продаж; выделения; распределения; капитализации земельной ренты; остатка; предполагаемого использования. Кроме того, в рекомендациях Минимущества РФ [6] отдельно рассмотрены особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

На практике рыночная оценка земельных участков проводится преимущественно с применением метода сравнения продаж при условии развитости земельного рынка. Для грамотного проведения оценки необходимо иметь достоверную информацию по рынку объектов, аналогичных объекту оценки. Немаловажную роль в этом играет правильный выбор элементов сравнения. К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого

участка и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками, которые отражены на рисунке.

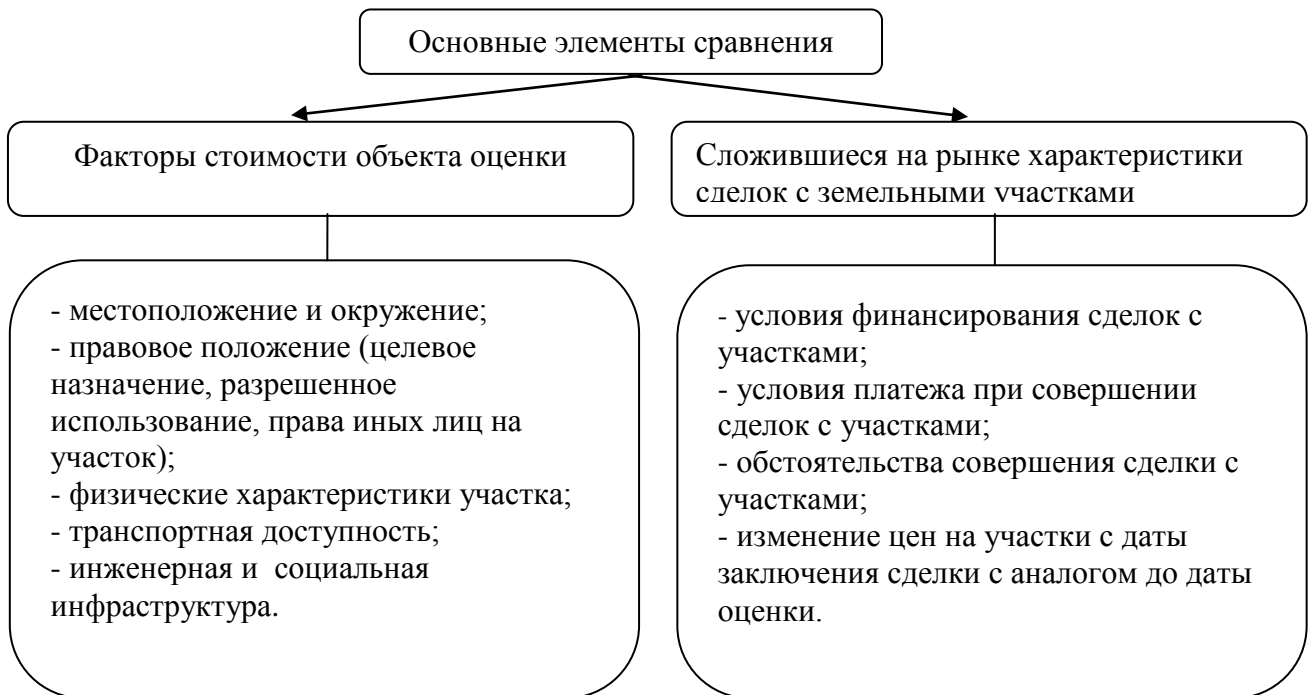


Рис. Основные элементы сравнения

В процессе оценки необходимо обоснованно выявить основные элементы сравнения, по которым объект оценки отличается от аналогов. Информация по аналогам, как правило, собирается из периодических изданий по недвижимости, сайтов агентств недвижимости и других источников. В этом случае в расчётах используются цены предложений (спроса) аналогов, что допустимо при отсутствии информации о ценах сделок. Проблемой является ограниченный объём информации. Так, в объявлениях о продажах земельных участков указывается: местоположение, площадь участков, инженерная инфраструктура (наличие централизованных сетей водо-, газоснабжения, электричества), наличие дорог с твердым покрытием. Как правило, отсутствует информация о физических характеристиках участков и характеристиках сделок. Это отражается на точности оценки, которая зависит от полноты и достоверности исходной информации.

Если в основу расчёта рыночной стоимости положены цены свершившихся сделок с аналогами, то в этом случае информацию по объектам можно получить в Росреестре.

В соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [7] характеристики участков, поставленных на кадастровый учёт, содержатся в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). В состав ЕГРН входят различные информационные блоки, такие как реестр объектов недвижимости, реестр прав на недвижимость и другие. Сведения, характеризующие непосредственно земельный участок содержатся в реестре недвижимости (кадастре недвижимости). В реестр прав на недвижимость

вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости. Данные, содержащиеся в ЕГРН и необходимые для оценки стоимости земельного участка, условно можно разделить на 3 группы: физические, правовые, экономические (таблица 1).

Таблица

Сведения о земельном участке, содержащиеся в ЕГРН

Характеристики незастроенного земельного участка		
физические	правовые	экономические
1) описание местоположения участка; 2) площадь; 3) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка и др.	1) категория земель; 2) разрешённое использование; 3) кадастровый номер и дата его присвоения; 4) сведения о вещных правах (вид права, номер и дата регистрации); 5) сведения об ограничениях (обременениях) прав и др.	1) сведения о кадастровой стоимости объекта и др.

Как видно из приведённого перечня, в ЕГРН вносится преимущественно информация, характеризующая правовое положение земельного участка. Поэтому необходимо расширить перечень сведений, содержащихся в ЕГРН, характеризующих земельный участок. Например, добавить информацию о геологических характеристиках участка, негативных процессах, антропогенных факторах [8].

Таким образом, мы видим проблематику рыночной оценки земельных участков – объекты оцениваются по основным параметрам, однако многие факторы не учитываются в оценочном процессе. Так, например, один земельный участок под индивидуальное жилищное строительство с ровным грунтом и в целом удобной почвой для возведения постройки будет по стоимости идентичен другому участку с болотом, при условии, что основные характеристики, перечисленные выше у обоих участков аналогичны друг другу. В связи с этим фактически стоимость второго участка получится для владельца выше, так как придется вложить средства на его облагораживание.

Практика оценки земель во многих зарубежных странах имеет многовековую историю, поэтому были сформированы полноценные объёмы информации о рыночной стоимости земель различных категорий. Кадастры Центральной и Восточной Европы содержат данные, подробно описывающие свойства земли и зданий. В Германии все сделки регистрируются и публикуются в форме объединенной стоимости (стоимости земли и зданий). На основании полученной информации ежегодно составляются карты стоимости земли. Такая информационная база позволяет с высокой точностью использовать метод сравнения продаж даже по отношениям к землям сельскохозяйственного

назначения.

В связи с тем, что российская система оценки базируется на зарубежном опыте, то можно судить, что и в дальнейшем есть возможность перенять ценные наработки в данной области. Необходимо расширить перечень факторов, содержащихся в ЕГРН, т.к. от полноты и достоверности исходной информации, зависит достоверность результатов оценки земельного участка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Об оценочной стоимости в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. – Загл. с экрана.
2. Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
4. Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)" [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. – Загл. с экрана.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
7. Российская Федерация. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. – Загл. с экрана.
8. Межуева, Т.В. О совершенствовании информационного обеспечения оценки земель // ГЕО-Сибирь – 2013. Т.3: Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью. Ч.2: сб. материалов IX Междунар. науч. конгр. «ГЕО-Сибирь-2013», 15-26 апреля 2013 г. – Новосибирск: СГГА, 2013. – С. 117-121

© Е.В. Комиссарова, Т.В. Межуева, 2017