

## ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ The basic principles of cadastral valuation of land

**Д. В. Чернышова**, студент Уральского государственного аграрного университета  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* Т. А. Евдокимова, старший преподаватель

### Аннотация

Описаны основные принципы оценки земель, даны основные понятия, указаны главные цели экономического оценивания земельных участков, раскрыта суть кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** оценка, процесс оценки недвижимости, основные виды стоимости земель, рыночная стоимость, государственная кадастровая оценка земель, показатель кадастровой стоимости.

### Summary

Describes the basic principles of valuation of land, given the basic concepts, outlines the main objectives of the economic evaluation of land plots, the essence of cadastral valuation of agricultural lands.

**Keywords:** assessment, process evaluation of the real estate, the main types of land value, market value, state cadastral valuation of land, the rate of cadastral value.

Природным ресурсом, который представляется объектом недвижимого имущества и средством производства, является земля. Главным объектом оценки земли считается земельный участок, без расположенных на нем и в его глубинах объектов недвижимости.

Земля служит основой всех аспектов жизнедеятельности общества, наблюдаемых в политике, экономике, социуме, производстве, экологии и иных сферах. На основании этого, земля обладает стоимостью, и точная качественная оценка земли означает нормальное функционирование и развитие экономики и общества.

Наличие объективной оценки земли необходимо как для государственных и муниципальных уполномоченных органов, так и для частных лиц, имеющих земельные участки, при совершении различных сделок с землей.

Процесс оценки недвижимости – определенные действия, выполняемые в ходе расчета стоимости объекта.

Оценка – это стоимость объекта оценивания, проводимая уполномоченным лицом путем расчетов по определенной методике.

В экономике понятие оценка земли – это сбор и анализ данных, которые нужны для верного расчета стоимости земель разного целевого назначения.

Проведение оценки земель входит в состав государственного кадастра недвижимости.

Оценивание земель и установление разных видов платы за землю – одна из главных целей государственного регулирования земельными ресурсами.

Главными целями экономического оценивания земельных участков являются:

- утоление потребностей земельного рынка;
- создание основания для налогообложения;
- точное отражение стоимости в активах субъектов производства;
- создание части государственного кадастра недвижимости.

Основными видами стоимости земель считаются:

- инвестиционная;
- ликвидационная;
- рыночная;
- кадастровая.

*Инвестиционная стоимость* – это цена объекта для определенного лица при определении данным лицом инвестиционных целей использования объекта оценки. Эта стоимость зависит от особых требований к инвестициям, представляемых конкретным инвестором.

*Ликвидационная стоимость* – это величина, показывающая наиболее подходящую цену, по которой объект оценки имеет возможность отчуждения за срок продажи, меньший обычного срока экспозиции для рыночных обстоятельств, в условиях, когда продавцу необходимо провести сделку по отчуждению имущества.

При расчете ликвидационной стоимости имеет значение воздействие чрезвычайных обстоятельств, обязывающих продавца продавать объект недвижимости на требованиях, не равных рыночным.

*Рыночная стоимость* недвижимости – расчетно-денежная сумма, за которую земли при наилучшем и наиболее эффективном использовании могут быть проданы на открытом конкурентном рынке.

*Кадастровая стоимость* – это средняя стоимость единицы площади земли по кадастровым кварталам, основанная на анализе данных о рыночных ценах и информации о земельных участках [5].

Другими словами, это его стоимостная характеристика, которая имеет зависимость от двух показателей:

- вид разрешенного использования земельного участка;
- удельный показатель кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земель определяется по результатам осуществления государственной кадастровой оценки на основании заказа органа исполнительной власти раз в пять лет.

Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель», установленными постановлением Правительства РФ 8 апреля 2000 № 316 на территории Российской Федерации, предусматривают осуществление государственной кадастровой оценки земель под сельскохозяйственными угодьями для проведения процедур налогообложения. В «других целях» значение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного пользования используются для оформления земельных участков для несельскохозяйственных нужд [2, 3, 4].

Целью кадастровой оценки является управление земельными отношениями собственников, землевладельцев и землепользователей с государственными органами в сфере использования земельных участков и их оплаты.

Задачи кадастровой оценки земель:

- организация мероприятий по проведению оценки;
- разработка методов проведения и технологий, выполняющих роль отражения точности показателей оценки;
- определение значений кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного пользования в целом.

Главным объектом кадастровой оценки земель сельскохозяйственного пользования служит земельный участок во владении физического или юридического лица, выделенный для нужд сельского производства.

Предмет оценки земель сельскохозяйственного назначения – это значение кадастровой стоимости оцениваемого объекта.

Показателем кадастровой стоимости служит оценка земельного участка с расчетом на единицу площади.

Оценка сельскохозяйственных земель в основном зависит от его расположения и воздействия внешних факторов, кроме этого, от востребованности земель на рынке. Помимо этого оценка участка зависит от срока использования и возможности получения прибыли от его использования за конкретный период времени при максимально эффективном его использовании.

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения представляется как расчетный рентный доход, расчет которого делается по разнице между величиной стоимости валовой продукции, средними оценочными затратами и нормативной прибылью, равной 7 % от оценочных затрат.

Период капитализации земель, как правило, равен 33 годам, что при оценке равна ставке капитализации для земли сельскохозяйственного пользования, равной 3 %.

Стоимость валовой продукции отражается в средних ценах реализации основной сельскохозяйственной продукции, пересчитанных в кормовые единицы, в интересуемом природно-экономическом районе [1].

Стоимостные показатели оценки земли, получаемые при осуществлении кадастровой оценки, не заменяют рыночную стоимость объекта, но могут использоваться в расчетах по ее определению при применении различных методик, в зависимости от категории земель.

Кадастровая оценка земель проводится с периодичностью 3–5 лет, а оценка земельных участков по рыночной стоимости постоянно, ежегодно. Поэтому в связи с инфляцией ежегодно должны индексироваться, обновляться нормативы урожайности, уровень затрат и земельная рента, применяемые при оценке кадастровой стоимости.

Помимо всего этого всегда учитывается, что оценка земельных участков сельскохозяйственного пользования изменяется во времени и расчет стоимости земли всегда производится по состоянию на определенную дату, при этом, изменение целевого назначения участка также приведет к изменению стоимости участка.

### **Библиографический список**

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. *Воронин Б. А., Донник И. М., Карпухин М. Ю.* Конституционное развитие Российской Федерации : монография. Екатеринбург, 2013.

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 № 316 «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель».

5. *Петров В. И.* Оценка стоимости земельных участков. М. : Кнорус, 2012.

6. *Капицкий В. Н.* О некоторых вопросах правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения // Правовые проблемы охраны окружающей среды, аграрного и земельного права : межвуз. сб. науч. тр. / отв. ред. В. В. Круглов. Екатеринбург, 1997. С. 177–180.

7. *Капицкий В. Н.* Земельная реформа в Российской Федерации: результаты и перспектива // Правовая реформа в России: проблемы теории и практики материалы Всероссийской научно-практической конференции. ответственный редактор В. Д. Первалов. Екатеринбург : Изд-во УрГЮА, 1996. С. 137–139.

8. *Капицкий В. Н.* Порядок регистрации прав на земельные участки // Актуальные проблемы развития биотехнологий : сб. материалов междунар. науч.-практ. конф. Екатеринбург, 2013. С. 82–87.

9. *Капицкий В. Н.* О правовом режиме земель крестьянских (фермерских) хозяйств // Проблемы совершенствования экологического, аграрного и земельного законодательства : межвузовский сборник научных трудов / под ред. В. В. Круглова. Екатеринбург, 1998. С. 175–180.

10. *Капицкий В. Н.* О некоторых вопросах правового регулирования в области использования и охраны земель // Рыночные реформы в Российской Федерации: экономический и правовой аспект. 2001. С. 154–156.

11. *Ожгибесова В. М., Капицкий В. Н.* Отграничение земельных споров от гражданско-правовых отношений // Актуальные проблемы науки 2014. С. 87–90.

12. *Капицкий В. Н., Давидян М. Ю.* Гарантии прав собственников земли при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Молодежь и наука. 2014. № 2. С. 21.

13. *Капицкий В. Н., Оздоев Б. Т.* Порядок перевода земель из одной категории в другую // Молодежь и наука. 2014. № 2. С. 22.