



История развития оценки в России, характеристика текущего состояния

Носов Сергей Иванович

профессор базовой кафедры "Управление проектами и
программами Capital Group"

РЭУ имени Г.В. Плеханова

Вопросы:

- 1) Появление массовой оценки в России
- 2) Кадастровая оценка в Российской империи
- 3) Экономическая оценка в Советской России
- 4) Современная кадастровая оценка

Оценка земли как направление государственной социально-экономической политики начинает формироваться в России с конца XV века, когда появляется поместье как специфическая разновидность частно феодальной условной земельной собственности.

В этот период земельная собственность определяла социальный статус человека, а ее точный учет и оценка были необходимы при распределении владельцев поместий на службу по военному, гражданскому и придворному ведомствам.

Описание и оценка земель были возложены на специально созданный в XVI веке Поместный приказ - центральное государственное учреждение.

В ходе описания и оценки земель создавались писцовые книги, выполнявшие функции первых земельных кадастров, а их составители: писцы и подьячие - первых кадастровых инженеров-оценщиков.

Эти книги являлись основанием для поземельного (посошного и подворного) налогообложения населения государством.

В XVII веке оценка частновладельческой земельной собственности (вотчин и поместий) стала включать элементы системного подхода и производилась по нескольким параметрам:

- учитывался правовой статус земельных владений - вотчина или поместье, причем у вотчин - родовая, выслуженная или купленная;
- подсчитывалось количество крестьянских дворов (жилых и пустых);
- анализировалась структура земельных угодий (пашня, сенокос, лес, поросшие земли и т.п.);
- изучалось качество земель («лучшие», «средние», «худшие»).

С 1765 года началось проведение генерального межевания целью которого было размежевание земельных дач (населенных и ненаселенных единиц владения) и урочищ по всей территории Империи. Одновременно проводилось изучение, описание и оценка дворянских имений, включая сведения:

- о землевладельцах;
- о размерах каждой дачи;
- о количестве дворов (жилых, пустых);
- о количестве душ мужского и женского пола;
- о структуре земельных угодий (пашня, сенокос, лес, усадебная земля, неудобные места);
- о качестве земли;
- о форме земельной ренты.

Широкое распространение получила оценка земли, связанная с делами о наследстве, разделе, залоге, купле и продаже сельских дворянских имений и загородных землевладений. На практике эти оценочные работы обычно выполнялись уездными исправниками по решению уездных или губернских судов, причем описание и оценка производились в присутствии наследников и свидетелей.

В ходе оценочных работ первой половины XIX века важную роль играла не только оценка земли, но и ее переоценка. Временные границы между оценкой и переоценкой обычно составляли 10 лет.

Реформа 1861 года, освободившая крестьян России от крепостной зависимости, вызвала необходимость проведения общегосударственных кадастровых работ, включавших учет, изучение, описание и оценку земель как объекта налогообложения.

Новым подходом в оценке земель стало определение стоимости крестьянского землевладения для установления выкупного платежа.

Были разработаны статистические методы:

- 1) определения характерных статистических параметров для массовой оценки;
- 2) сбора и анализа массовых оценочных данных.

Основным способом сбора оценочных сведений были опросные листы, рассылаемые по уездам, волостям и отдельным домовладениям. А с 1874 года в практику оценочно-статистических работ был введен экспедиционный способ.

Земская статистика давала возможность не только показать плательщику налогов конкретную цифру оценки земли, но и ознакомить его с правильностью, обоснованностью и объективностью оценочных выводов.

Отмена подушного налога в России с 1 января 1887 года и переход к подоходному налогообложению потребовали создания новых законодательных основ и структур, методик проведения оценки земельной собственности, а также других видов недвижимости.

Для успешного проведения оценочных работ в новых экономических условиях 8 июня 1893 года был издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии.

Оценочные комиссии выполняли задачи:

- разработка общего плана оценки земельных угодий;
- подготовка программы исследования земель;
- сбор оценочно-экономических данных о земельных угодьях, крестьянских хозяйствах и т.п.;
- издательская деятельность.

Дальнейшему совершенствованию проведения оценочных работ в России способствовало принятие Закона об оценке от 18 января 1899 г.

Оценка земель производилась в два этапа:

- а) описание земель;
- б) оценка земель.

Первый этап включал в себя следующие работы:

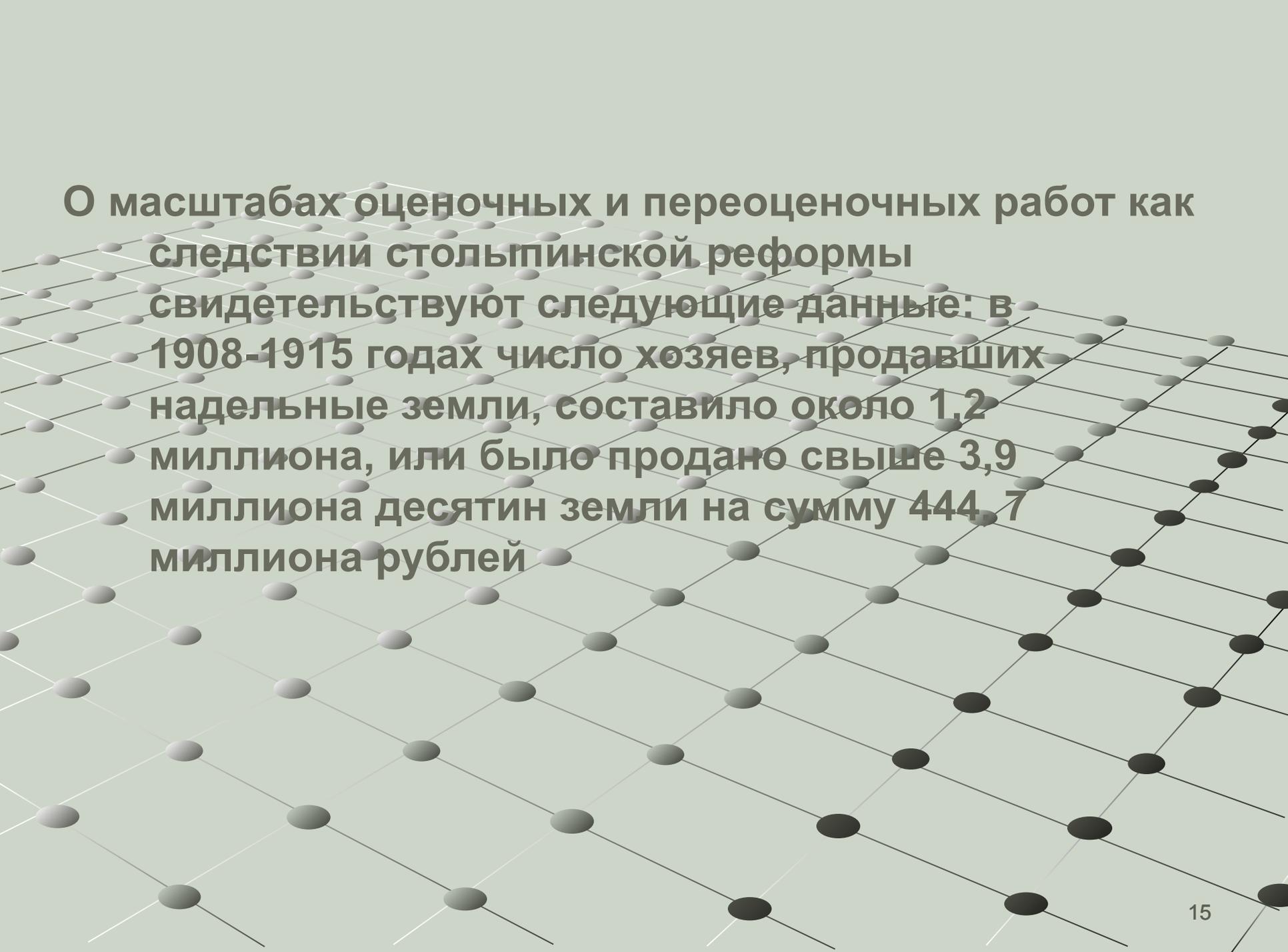
- сбор общих оценочных сведений о земельных владениях, имеющих сходные естественно-экономические условия, путем специальных опросных листов;
- статистическая обработка сведений, их систематизация по заданным параметрам и составление итоговых таблиц, которые могли использоваться для упрощенной оценки (оценка не отдельных домохозяйств, а их групп) или для сопоставления с результатами конкретной оценки отдельного земельного владения;
- описание отдельного земельного владения или домохозяйства на основе экспедиционного обследования или опросного листа.

На втором этапе осуществлялась оценка земель каждого землевладения с применением методических принципов:

- стоимость земли ставилась в зависимость от доходности земельной собственности;
- основным элементом определения доходности земли считалось установление ее производительности;
- производительность земельных угодий характеризовалась как результат взаимодействия факторов почвы и ее обработки;
- доходность рассматривалась как экономическое понятие, которое определялось соотношением в данном производстве земли, труда и капитала;
- обязательному анализу при конкретной оценке подлежали: характер почв и климатические условия, структура сельскохозяйственных угодий и способы ведения хозяйства, близость транспортных коммуникаций и рынков сбыта, особенности эксплуатации земли ее последним владельцем;
- чистый доход землевладения - процент на капитал, вложенный в землю, определялся, исходя из общего дохода с земельной собственности и учета необходимых расходов на эксплуатацию земли.

Для анализа доходности оцениваемых пахотных земель в методике предусматривалось три способа:

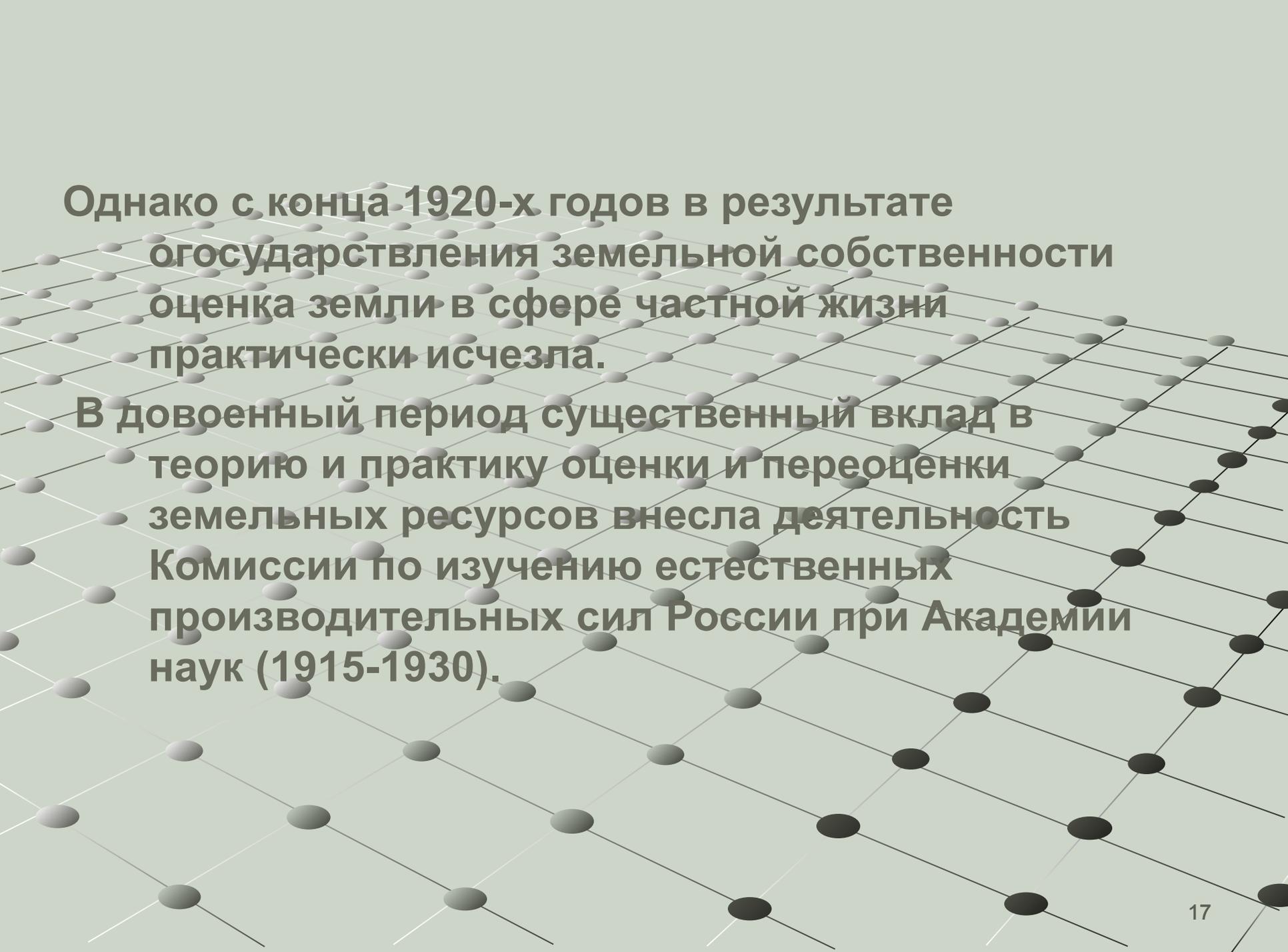
- по размеру существовавших денежных арендных плат на пахотные земли;
- путем исчисления выручки и затрат;
- по смешанному способу, когда выручка исчислялась по урожайности и хлебным ценам, а затраты - по размеру существовавших арендных плат.



О масштабах оценочных и переоценочных работ как следствии столыпинской реформы свидетельствуют следующие данные: в 1908-1915 годах число хозяев, продавших наделные земли, составило около 1,2 миллиона, или было продано свыше 3,9 миллиона десятин земли на сумму 444,7 миллиона рублей

Принятие 8 ноября 1917 года Декрета о земле дало импульс оценочной деятельности в России. Оценке и переоценке подверглось огромное количество частновладельческих имений, земель государственного и общественного землевладения и других видов недвижимости.

Для описания и оценки национализированной земельной собственности наркомат земледелия рассылал в земельные отделы губернских Советов рабочих, крестьянских, красноармейских депутатов специальные оценочные программы.



Однако с конца 1920-х годов в результате огосударствления земельной собственности оценка земли в сфере частной жизни практически исчезла.

В довоенный период существенный вклад в теорию и практику оценки и переоценки земельных ресурсов внесла деятельность Комиссии по изучению естественных производительных сил России при Академии наук (1915-1930).

Крупные оценочные работы по земельным ресурсам и сельскохозяйственным угодьям были проведены в военные и послевоенные годы. Они были связаны с мобилизацией природных ресурсов на нужды обороны страны и оценкой ущерба, нанесенного земельным угодьям в ходе Великой Отечественной войны, 1941-1945 годов.

Работы проводились в 1945-1950 годах.

Новая эпоха земельно-оценочных работ началась в стране в 70-х годах

В Российской Федерации в течение 1971-1989 гг. были выполнены работы по бонитировке почв сельскохозяйственных угодий проведены четыре тура их экономической оценки.

Кроме того, в 1989-1991 гг. была проведена внутрихозяйственная оценка земель. В процессе выполнения этих работ был накоплен большой опыт массовой оценки земель, собран и обработан обширный материал, характеризующий земельные угодья по комплексу показателей (почвенных, климатических, экономических), влияющих на продуктивность земель и на затраты при производстве растениеводческой продукции.

В ходе земельно-оценочных работ были выделены земельно-оценочные районы и оценочные группы почв, по которым были рассчитаны баллы бонитета, показатели местоположения хозяйств, индексы затрат по технологическим свойствам внутрихозяйственных земельных участков.

В период ликвидации монополии государственной собственности и образования различных форм собственности на землю (1991 – 2000 гг.) массовых государственных работ по оценке земель не проводилось.

В этот период оценочные работы проводились эпизодически, бессистемно по заказу некоторых региональных или местных органов власти за счет средств из своих бюджетов.

Земельный налог в консолидированные бюджеты субъектов РФ, млрд.руб.

(<http://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm>)

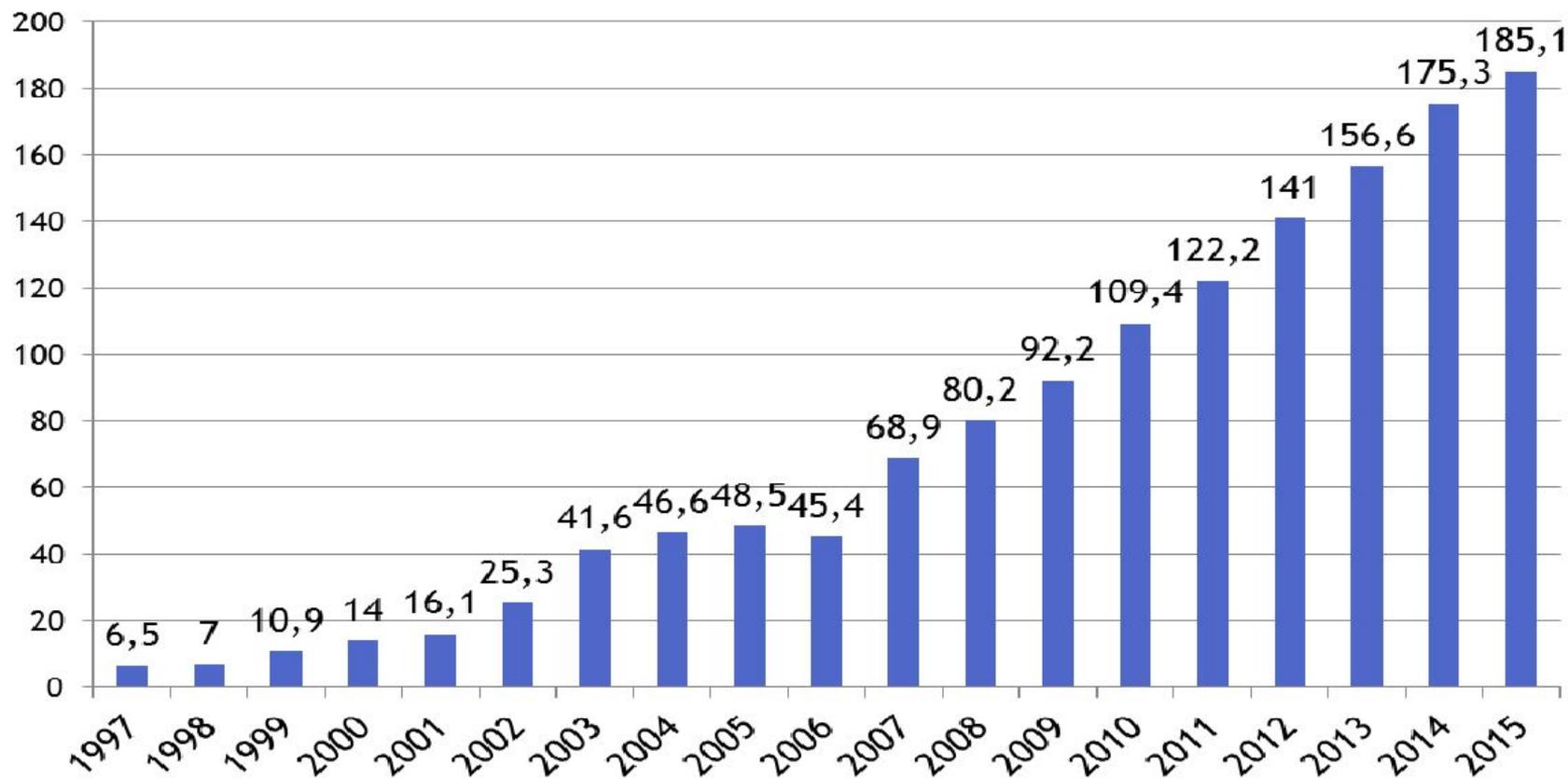


Рисунок 1 Динамика сбора земельного налога за период 1997 – 2015 гг., млрд. руб.

Поступления земельного налога, млрд. руб.

2. Нормативно-правовая база кадастровой оценки

Законы:

- Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ
- Земельный кодекс РФ (№ 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. ред. от 12.12.2011г., Статьи 65 Земельный кодекс РФ (№ 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. ред. от 12.12.2011г., Статьи 65 и 66)
- О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ

Федеральные стандарты:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРТ от 20.07.2007 №256
(<http://merit.consultant.ru/page.aspx?11025>(<http://merit.consultant.ru/page.aspx?11025>;
<http://merit.consultant.ru/page.aspx?31238>);
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом МЭРТ от 20.07.2007 №255
(<http://merit.consultant.ru/page.aspx?11018>(<http://merit.consultant.ru/page.aspx?11018>;
<http://merit.consultant.ru/page.aspx?31238>);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254
(<http://merit.consultant.ru/page.aspx?11001>);

- Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» 22 октября 2010 года N 508
- Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" 25 сентября 2014 года N 611

Нормативно-правовое обеспечение кадастровой оценки:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» (<http://www.referent.ru/1/33833>);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (в ред. от 30 июня 2010 г.) (<http://kp-mo.ru/wp-content/uploads/2010/11/%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-316.doc>)

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 9 июня 2017 года N 284
«Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»

3. Нормативно-методическое обеспечение проведения ГКОЗ (2002-2016 гг.)

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

- Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (Приказ Минэкономразвития России от 20.09.2010 №445 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»).

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
1.	<p>Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.</p>
2.	<p>Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.</p>

3.	Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
4.	Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности.
5.	Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса.
6.	Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1.3 настоящих Методических указаний.

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов

- Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (ПРИКАЗ Минэкономразвития России от 15.02.2007 N 39 "Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов") (Зарегистрировано в Минюсте РФ 02.05.2007 N 9370)
- Приказом Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. N 3 "О внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов". (Внесены изменения в положения Методических указаний, в том числе выделены в отдельную группу видов разрешенного использования земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (пункт 1.2.17).

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16	<p>Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.</p>
17	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.</p>

Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения

- Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, утвержденная приказом Росземкадастра от 20.03.2003 N П/49

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
1	Земельные участки промышленности
2	Земельные участки энергетики
3	Земельные участки транспорта
4	Земельные участки связи, радиовещания, телевидения и информатики
5	Земельные участки для обеспечения космической деятельности
6	Земельные участки обороны и безопасности
7	Земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.
8	Земельные участки иного специального назначения.

Государственная кадастровая оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

- Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений (ПРИКАЗ Росземкадастра от 26.08.2002 N П/307 "Об утверждении методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений»)

Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений предусмотрено выделение групп земельных участков:

- 1. Садоводческих и огороднических объединений**
- 2. Дачных объединений**

Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и объектов

- Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель 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»)

Методические рекомендации применяются для определения кадастровой стоимости земельных участков следующих видов использования земель в составе земель особо охраняемых территорий и объектов:

- земли рекреационного назначения;
- земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Государственная кадастровая оценка земель водного фонда

- Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда (ПРИКАЗ Минэкономразвития РФ от 14.05.2005 N 99 «Об утверждении методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель водного фонда»)

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки в составе земель водного фонда подразделяются на:

1. Земельные участки, занятые обособленными водными объектами
2. Земельные участки в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов

Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда

- Методика государственной кадастровой
оценки земель лесного фонда Методика
государственной кадастровой оценки
земель лесного фонда" (ПРИКАЗ
Федеральной службы земельного
кадастра России от 17.10.2002 N П/336
"Об утверждении методики
государственной кадастровой оценки
земель лесного фонда")

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И
ТОРГОВЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ПРИКАЗ

Москва

« 3 »_ноября 2006 г. №_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

Недвижимость жилого фонда делится на группы:

- объекты индивидуальных жилых домов, их частей, комнат в индивидуальном жилом доме;
- квартиры, части квартир, комнаты;
- вышеуказанные объекты, строительство которых не завершено.

- 1 «Объекты многоквартирной жилой застройки»
- 2 «Объекты индивидуальной жилой застройки»
- 3 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»
- 4 «Объекты садового, огородного, дачного строительства»
- 5 «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения»
- 6 «Объекты, предназначенные для временного проживания»
- 7 «Объекты офисно-делового назначения»
- 8 «Объекты санаторно-курортного назначения»
- 9 «Объекты производственного назначения»
- 10 «Объекты социальной инфраструктуры»
- 11 «Объекты портов, вокзалов, станций»
- 12 «Объекты иного назначения»
- 13 «Сооружения»

Оценка земель по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков

- Методические указания 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»

(<http://www.rg.ru/2006/09/22/kadastr-doc.html>)

Оценка земель по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков

Методические указания 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»

(<http://www.rg.ru/2006/09/22/kadastr-doc.html>)

Методическое обеспечение оценки рыночной стоимости земельных участков

- Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (<http://www.kadastr-ocenkanp.ru/laws/metod/568/>).

Ресурсная оценка территорий традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Крайнего Севера,

включающая:

- определение природного качества земельных угодий, (основной показатель продуктивность природных биологических ресурсов);
- определение эффективности использования их в ТХД;
- расчет кадастровой стоимости земель по эколого-ландшафтным выделам и в границах существующих земельных участков;
- определение состояния земель в зависимости от воздействия техногенных (антропогенных) факторов, источником которых являются промышленные объекты, строящиеся на территории традиционной хозяйственной деятельности районов Крайнего Севера.

Нормативно-методическое обеспечение проведения ГКОЗ (современное)

Методические указания о государственной
кадастровой оценке, утвержденные
приказом Минэкономразвития Российской
Федерации от 2017 г. № 226 – действуют с
2018 г.

4. Методология проведения работ

Под государственной кадастровой оценкой понимается перечень последовательных действий, включающих следующие этапы (<http://base.garant.ru/12112509/>):

- 1) Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки. Решение о проведении оценки принимаются органом власти субъекта РФ или местного самоуправления. Оценка должна проводиться не реже, чем раз в пять лет.
- 2) Формирование Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Подготовку и формирование перечня объектов для оценки осуществляет Росреестр.

3) Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости

Для кадастровой оценки земель различных категорий применяются следующие методические подходы:

1.	Определение кадастровой стоимости земельных участков на основе капитализации расчетного рентного дохода
2.	Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков
3.	Определение кадастровой стоимости земельных участков на основе индивидуальной оценки их рыночной стоимости
4.	Определение кадастровой стоимости земельных участков на основании минимальных или средних удельных показателей кадастровой стоимости других категорий и видов разрешенного использования
5.	Установление величины кадастровой стоимости земельных участков в размере номинала
6.	Определение кадастровой стоимости земельных участков на основе соотношений между видами разрешенного использования земельных участков в составе населенных пунктов численностью от 20 до 50 тысяч жителей (только для категории земель населенных пунктов)

5) обсуждение результатов;

6) опубликование утвержденных результатов;

7) внесение результатов в государственный кадастр недвижимости.

Различия рыночной и кадастровой оценки земель

№№ п/п	Наименование показателя	Рыночная оценка	Кадастровая оценка
1	Вид оцениваемой стоимости (в соответствии с ФСО № 2)	Рыночная стоимость	Кадастровая стоимость
2	Цель оценки (как правило)	Купля-продажа	Налогообложение, аренда
3	Нормативно-правовая база	Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ», Земельный и Градостроительный кодексы РФ, Законы субъекта РФ, подзаконные акты субъекта РФ, другие законы и подзаконные акты	Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ. Постановления правительства РФ: <ul style="list-style-type: none"> • № 945 от 25.08.1999 «О государственной кадастровой оценке земель» • № 316 от 08.04.2000г. «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» • № 206 от 11.04.2006 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в связи с совершенствованием государственной кадастровой оценки земель»

№ п/п	Наименование показателя	Рыночная оценка	Кадастровая оценка
4	Нормативно-методическая база	Методические подходы по оценке (сравнительный, доходный, затратный), федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3 и др.)	ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, Методические указания (рекомендации) по государственной кадастровой оценке земель (по категориям земель)
5	Количество применяемых подходов (как правило)	2	1
6	Статус оценки	Негосударственная	Государственная
7	Дата оценки	Любая, по согласованию с заказчиком	1 января года проведения работ или дата выгрузки объектов оценки из ГКН
8	Вид оценки	Индивидуальная	Массовая

№ № п/п	Наименование показателя	Рыночная оценка	Кадастровая оценка
11	Применение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования	Да	Нет
12	Обязательные процедуры придания легитимности результатам	Экспертиза	Согласование, экспертиза, утверждение
13	Согласование результатов, полученных с использованием различных подходов (сведение)	Да	Нет

№ № п/п	Наименование показателя	Рыночная оценка	Кадастровая оценка
14	Использование специального программного продукта при проведении расчетов	Как правило, не используется	Как правило, используется
15	Форма отчета	В соответствии с ФСО № 3	В соответствии с ФСО № 3, Требованиями к Отчету и Типовой структурой отчета
16	Обследование в натуре, фотографирование объекта оценки	Да	Нет
17	Стоимость работ по оценке одного объекта, в среднем	15 – 150 тыс. руб.	15 – 150 руб.

Некоторые проблемы кадастровой оценки

Проведение конкурсов и аукционов, где основными критериями выступали срок выполнения и цена.

В результате страдало качество получаемых результатов оценки.

Статистика торгов

№ п/п	Название	Дата объявления начала конкурса	Начальная цена контракта, руб.	Цена победителя	% от первоначальной цены
1	Проведение работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения - формирование экспликаций почвенных разновидностей и угодий для земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Татарстан	10.06.2011	77 072 000	16 005 440	21
2	Выполнение работ по государственной кадастровой оценке земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области в соответствии с заданием.	30.06.2011	5 063 476	1 445 864	29

3	<p>Выполнение работ по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Свердловской области</p>	21.03. 2011	14 722 690	2 526 386	17
4	<p>Проведение работ по государственной кадастровой оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Республики Татарстан для нужд Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан</p>	29.08. 2011	7 200 000	1 914 000	27

5	Выполнение работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области	29.06 .2011	10 938 785	4 300 000	39
6	Организация и проведение работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области	07.09 .2011	23 500 000	3 894 000	17
7	Выполнение работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения Красноярского края в 2012 году	30.12 .2011	11 150 700	919 451	8

8	Выполнение работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области	02.02.2012	30 000 000	3 500 000	12
9	Проведение государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Омской области	17.02.2012	17 943 807	3 050 405	17

Использование результатов кадастровой оценки

Результаты массовой оценки используются для следующих целей:

- создания государственной автоматизированной системы кадастра недвижимости (информационный ресурс);
- формирования налогооблагаемой базы;
- установления ставок арендной платы;
- определения стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах;

- уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- обоснования наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;
- информирования органов муниципальной власти и оказания платных услуг различным субъектам земельного рынка;
- установление административных штрафов от кадастровой стоимости за невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв, за неиспользование земельного участка.

Заключение

За последние 18 лет в Российской Федерации создана Система кадастровой оценки земель, которая заканчивает свое реформирование и включает следующие составные части:

- нормативно-правовое регулирование и законодательно определенные оценочные действия;
- четко установленный законом процесс (порядок) с соответствующей процедурой;
- утвержденный перечень (виды) документации;
- специально созданные Федеральные органы, осуществляющие функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- соответствующую организацию и финансирование работ по кадастровой оценке;
- ГБУ по кадастровой оценке;
- систему управления и государственного контроля за оценочной деятельностью;
- определенную систему подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров;
- систему организации научных исследований в области кадастровой оценки.

Спасибо
за внимание
С уважением

Носов Сергей Иванович

E-mail: E-mail: nsi1960@mail.ru