



Государственная кадастровая оценка (ФРТ-1-ЗиК 1-1м (заочно))

МИИГАиК
к.э.н., доцент каф. ЭиП
Синицына Анна Львовна
2020

Раздел 1. Основные понятия и теоретические положения оценки земель



1.1 Понятие, цель и задачи оценки земли. Виды оценки земель



1.1.1. Понятие оценки земли

- это система показателей производительности и народнохозяйственной ценности сельскохозяйственных угодий. **Оценка** стоимости **земли**, недвижимости, имущества, строений, основных средств - это официальная **оценка**, которая заключается в определении стоимости объектов, проводимой при налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде, выкупе имущественных ценностей или в целях их учета

1.1.2. Цель оценки земли

- Первая цель - удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли, т.е. определение рыночной стоимости участка.
- Вторая цель - создание базы для налогообложения, поскольку для государства основными источниками денежных поступлений от недвижимости являются:
 - 1) налог на землю или недвижимость;
 - 2) налог на доходы физических и юридических лиц от сдачи в аренду недвижимости;
 - 3) регистрационные сборы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
 - 4) плата за предоставление информации из государственного кадастра недвижимости.

1.1.2. Цель оценки земли

- Третья цель оценки земельных участков - реальное отражение их стоимости в активах предприятий.
- Четвертая цель оценки земли - составление государственного кадастра недвижимости, а также реальное стоимостное отражение в статистике национального богатства страны

1.1.2. Цель оценки земли

- Четвертую функцию в РФ осуществляет **специализированный орган исполнительной власти.**
- В соответствии с Указом Президента РФ от 9 марта 2004 г №314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» была образована Федеральная регистрационная служба, преобразованная Указом Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ставшая правопреемником Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и Федерального агентства геодезии и картографии. В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (утверждено Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») данная служба осуществляет функции ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, функции по государственной кадастровой оценке и др.

1.1.3. Задачи оценки земли

- 1. Обоснование ставок земельного налога
- 2. Обоснование купли – продажи земельного участка (ЗУ)
- 3. Определение арендной платы за землю
- 4. Для ипотечного кредитования (Ссуда под залог земли)

1.1.4. Виды оценки земель

- **Массовая кадастровая оценка земельных участков**

- **Рыночная оценка единичных участков**



1.1.4.1. Кадастровая оценка земельных участков

- **Кадастровая оценка земельных участков** - это массовая **оценка**, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению **кадастровой** стоимости **земельных участков** в границах административно-территориального образования по оценочным зонам
- **Государственная кадастровая оценка земель** проводится по единой методике в целях обеспечения сопоставимости результатов **оценки** на территории всей Российской Федерации
- Главная цель **кадастровой оценки** – создание базы для налогообложения

1.1.4.2. Рыночная оценка земельных участков

- Это расчетная денежная сумма, по которой Продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а Покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести
- То есть, это наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции. При этом предполагается что Стороны располагая всей необходимой информацией, действуют разумно, без принуждения, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
- Определенная таким образом рыночная стоимость является предметом для торга и содержит диапазон колебаний как в сторону повышения, так и понижения.
- Главная цель **рыночной оценки** – создание базы для совершения сделок на рынке земли

1.2 Исторический опыт проведения оценки земель в России



1.2.1. «Оценка земли» В.И. Богословского 1912 год



- стала одним из первых фундаментальных трудов по оценке земли, изданных в дореволюционной России

1.2.1. «Оценка земли» В.И. Богословского 1912 год

- Способы извлечения дохода
- Учет ограничений прав на землю
- Осмотр и описание земли
- Оценка сельскохозяйственных угодий и леса
- Особенности оценки земли при залоге и оценка ликвидационной стоимости

Все эти задачи придется решать оценщикам при оценке земли и сегодня, в условиях рыночной экономики

1.3 Основные понятия и теоретические положения оценки земель



ФЗ-135

- Согласно закону ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости (ст. 3)

Правовое обеспечение деятельности по оценке земельных ресурсов

- 1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- 2) федеральные стандарты оценки:
 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)«
 - "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) «
 - "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)«
 - "Оценка недвижимости (ФСО № 7)";
- 3) Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

Правовое обеспечение деятельности по оценке земельных ресурсов

- 4) Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке";
- 5) Распоряжение Министерства имущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков";
- 6) Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.07.2020 года

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии РФ

- Осуществляет Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования

1.4. Основные принципы оценки земель



Цели оценки земельных участков

- определение стоимости земельных участков для совершения сделок с землей
- разрешение споров о стоимости земли
- обоснование инвестиционных проектов
- удовлетворение претензий в результате действий, наносящих ущерб гражданам и юридическим лицам
- определение начальной цены земельного участка на торгах
- изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд
- определение наиболее эффективного использования земельных участков и др.

Основные принципы оценки

- связанные с объектом собственности
- основанные на представлениях собственника
- обусловленные воздействием внешней среды
- принципа наиболее эффективного использования земли

Основание для проведения оценки

- **Договор** на проведение оценки конкретного объема (ст. 9 ФЗ-135)
- **Обязательные требования к Договору** содержатся в ст. 10 ФЗ-135
- **Неотъемлемой частью такого Договора** является задание на проведение оценки (п. 21 ФСО № 1, п. 8-9 ФСО № 7)

Этапы проведения оценки (ст. 23 ФЗ-135)

1. заключение Договора на проведение оценки согласно предложенному заданию
 2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 3. применение подходов к оценке
 4. согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- **составление отчета об оценке** (Общие требования к отчету содержатся в законе ФЗ-135 и ФСО № 3)

Основные виды стоимости

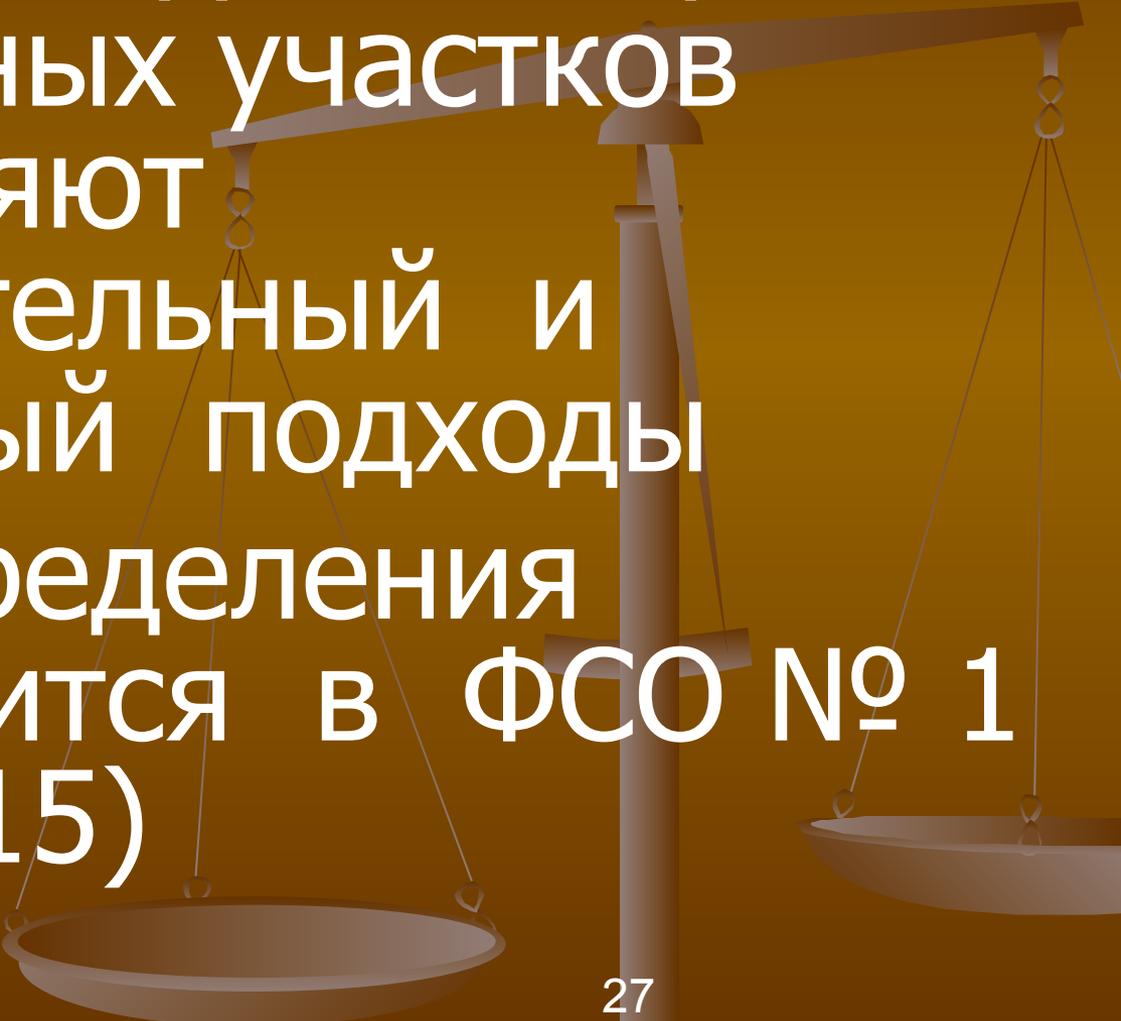
(ФЗ-135 (ст. 3) и
ФСО № 2 (п. 7))

- рыночная
- инвестиционная
- кадастровая
- ликвидационная





Раздел 2. Сравнительный и доходный подходы при проведении оценки земельных участков

- 
- При проведении оценки земельных участков применяют сравнительный и доходный подходы
 - Их определения содержится в ФСО № 1 (п. 12, 15)

Методы сравнительного подхода

- В соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 07.03.2002 г. № 568-р, существуют:
 - метод сравнения продаж
 - метод выделения
 - метод распределения

В рамках доходного подхода

- метод капитализации земельной ренты
- метод остатка для земли
- метод предполагаемого использования



Стоимость земли по методу капитализации

- определяется путем деления чистого ежегодного дохода (ренты - R_z) на ставку капитализации для земли (K_z):

$$C_z = R_z / K_z.$$

- В документе "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)" установлена последовательность определения кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки (п. 7) и указаны основные требования к проведению кадастровой оценки

Методы анализа рынка земли

- **Рынок земли** - это часть рынка недвижимости, которая предусматривает наличие частной собственности на землю и предоставляет собой экономические отношения, осуществляющие функции по сделкам с земельными участками

В отчете об оценке

- В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" должны содержаться:
 - анализ рынка объекта оценки
 - анализ внешних факторов, которые не относятся к объекту оценки, но влияют на его стоимость
- В этом разделе должна быть представлена информация по ценообразующим факторам, которые учтены оценщиком при определении стоимости объекта оценки, с обоснованием значений (или их диапазонов) указанных факторов

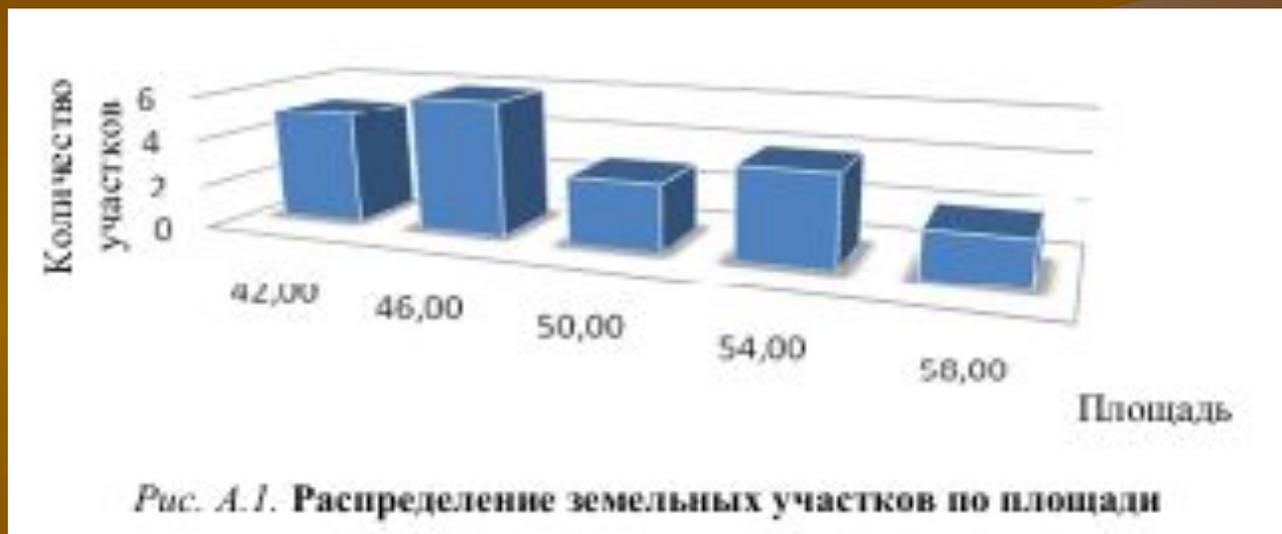
Последовательность анализа рынка земли (в п. 11 ФСО № 7)

- 1) анализ влияния на рынок общей политической, социально-экономической обстановки в стране (регионе) расположения объекта оценки;
- 2) определение сегмента рынка для оцениваемого объекта;
- 3) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по объектам недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен;
- 4) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цен объектов-аналогов;
- 5) основные выводы относительно рынка недвижимости (динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж и др.).

Методы анализа рынка земли

- 1) анализ в направлении от общего состояния экономики, отрасли, рынка недвижимости к объекту оценки (метод дедукции);
- 2) анализ в направлении от конкретного объекта к общему состоянию рынка (метод индукции);
- 3) использование гистограмм - вид диаграмм, представляющих собой графическое изображение распределения числа предложений продажи земельных участков определенной категории по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади
- 4) метод регрессионного анализа - метод математического моделирования кадастровой стоимости земли в зависимости от различных ценообразующих факторов

Гистограмма распределения числа предложений продажи земельных участков определенной категории по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади



- Из рис. А.1 видно, что наибольшее предложение земельных участков по площади наблюдается от 44 до 48 м². Однако имеется и второй интервал с высокими показателями частоты распределения - от 52 по 56 м².

Последовательность этапов построения статистической модели оценки кадастровой стоимости

- 1) определение перечня ценообразующих факторов;
- 2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель;
- 3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
- 4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов, построение графиков, расчет коэффициентов статистической модели;
- 5) анализ показателей качества статистической модели

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

- Это наиболее вероятное разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, в достаточной мере обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.
- Анализ наиболее эффективного использования земель проводится в два этапа:
 - анализ условно свободной земли
 - анализ земли с имеющимися улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

- Это наиболее вероятное разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, в достаточной мере обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.
- Анализ наиболее эффективного использования земель проводится в два этапа:
 - анализ условно свободной земли
 - анализ земли с имеющимися улучшениями



2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- ЭТО СОВОКУПНОСТЬ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ, ОСНОВАННЫХ НА УСТАНОВЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПУТЕМ СРАВНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА С ОБЪЕКТАМИ-АНАЛОГАМИ

Выделяют следующие методы (в рамках сравнительного подхода)

- метод сравнения
- продаж (МСП)
- методы выделения
- метод распределения



Метод сравнения продаж (МСП)

- МСП применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков



Метод сравнения продаж (МСП)

■ Этапы метода:

- 1) выбор основных факторов стоимости земельного участка(ЗУ);
- 2) определение цен продажи земельных участков-аналогов;
- 3) определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого ЗУ по каждому из факторов стоимости;
- 4) определение корректировок цен аналогичных участков, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- 5) корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого ЗУ. Если объект-аналог имеет относительно лучшие характеристики по сравнению с объектом оценки, то его стоимость корректируется в сторону понижения, и наоборот;
- 6) обоснование и расчет стоимости ЗУ, представляющей собой средневзвешенное значение скорректированных цен аналогичных объектов

Особенности

- Первые четыре корректировки вносятся в определенной последовательности кумулятивным методом:
 - 1) корректировка на право собственности;
 - 2) на условия финансирования;
 - 3) на условия продажи;
 - 4) на время продажи

Метод выделения

- используется для оценки застроенных ЗУов
- **Этапы метода:**
 - определение элементов сравнения объектов;
 - определение отличий каждого аналога от объекта оценки;
 - расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;
 - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
 - расчет стоимости замещения (стоимости воспроизводства) улучшений оцениваемого ЗУ;
 - расчет рыночной стоимости оцениваемого ЗУ путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения (воспроизводства) улучшений ЗУ

Метод распределения

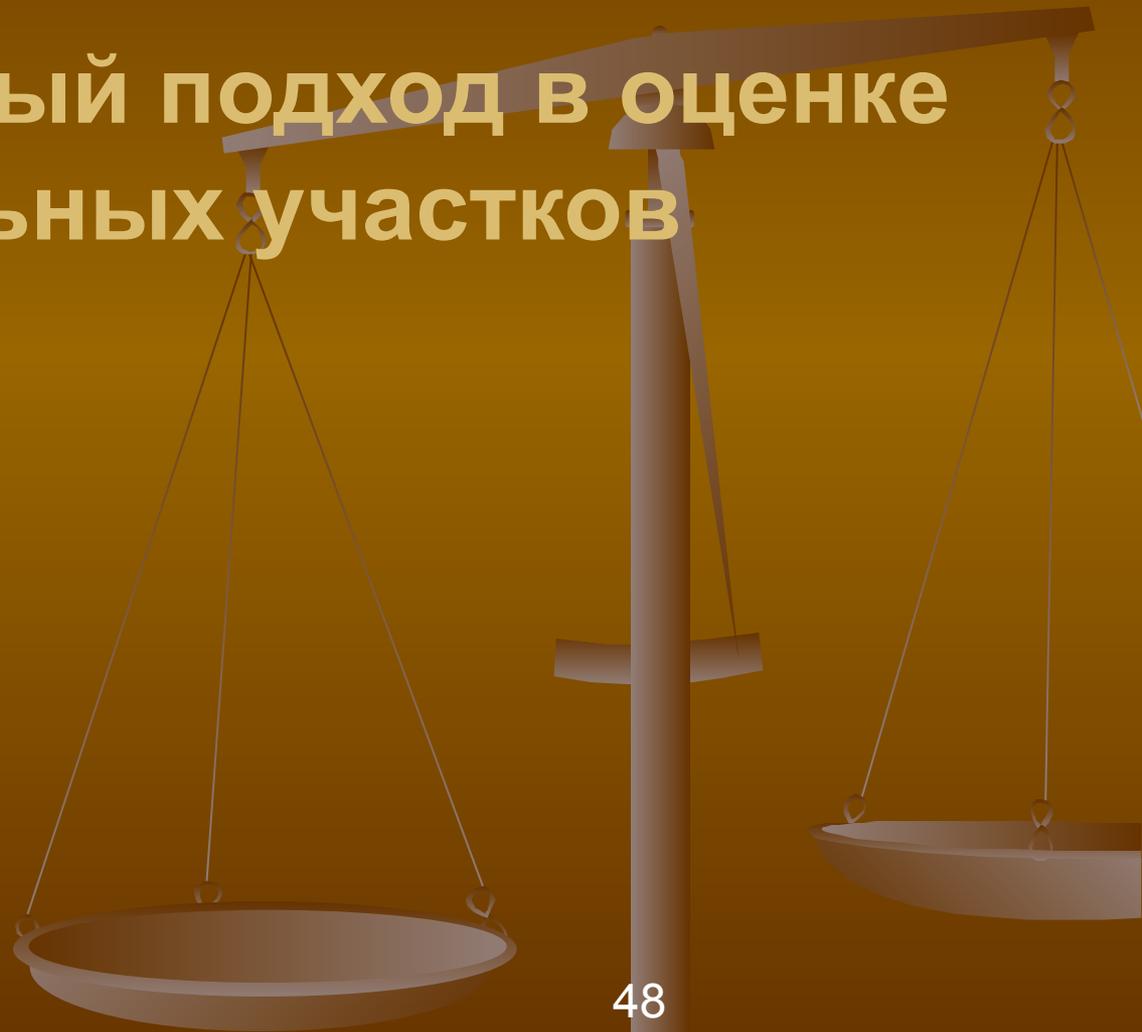
- применяют для оценки застроенных ЗУов
- Данный метод основан на предположении, что стоимость земельного участка определяется известной долей в стоимости всего объекта недвижимости

Метод распределения.

Этапы

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости - аналогов оцениваемого объекта недвижимости;
- выявление характера и степени отличий каждого аналогичного участка от единого объекта недвижимости по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен на участки-аналоги, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- корректировка цен каждого участка-аналога, сглаживающая его отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен объектов-аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого ЗУ путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости на наиболее вероятную долю стоимости ЗУов

2.2. Доходный подход в оценке земельных участков



Доходный подход в оценке ЗУов

- это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- Существуют следующие методы оценки земли в рамках доходного подхода:
 - метод капитализации земельной ренты
 - метод остатка
 - метод предполагаемого использования

Метод капитализации

- земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков при постоянном доходе
- **Стоимость земельного участка** определяется по формуле

$$C_z = \text{ЧОДз} / K_z (1),$$

- где C_z - рыночная стоимость ЗУ
- ЧОДз - чистый операционный доход от ЗУ
- K_z - коэффициент капитализации для земли

Метод остатка

- применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных ЗУов
- Этапы метода:
 - расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений на ЗУ;
 - расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости;
 - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения (ЧОД_у), как произведения стоимости их воспроизводства (замещения) (С_у) и коэффициента капитализации для улучшений (К_у):

$$\text{ЧОД}_у = С_у \cdot К_у;$$

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на ЗУ (ЧОД_з), как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости (ЧОДЕОН) и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения (ЧОД_у):

$$\text{ЧОД}_з = \text{ЧОДЕОН} - \text{ЧОД}_у;$$

- расчет стоимости ЗУ путем деления чистого дохода, приходящегося на ЗУ, на коэффициент капитализации доходов для земли (формула (1))

Метод предполагаемого использования

- применяется в том случае, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки
- Основные этапы метода:
 - определение размеров и количества индивидуальных участков;
 - расчет стоимости освоенных участков методом сравнения продаж;
 - расчет издержек освоения участков и их продаж, величины выручки от продаж индивидуальных участков;
 - определение величины денежного потока путем вычитания всех издержек освоения участков из величины общей выручки от продаж этих участков;
 - определение ставки дисконта;
 - дисконтирование денежных потоков с учетом времени освоения и продаж всех индивидуальных ЗУов

Раздел 3. Кадастровая оценка земель населенных пунктов



Государственная кадастровая оценка (ГКО)

- Изменениями (№ 269-ФЗ) предусмотрена единая периодичность проведения ГКО. Следующая оценка будет проводиться через 4 года с года проведения последней ГКО, а в городах федерального значения – в случае принятия мэром соответствующего решения – через 2 года.
- Новые правила начнут применяться:
 - в отношении проведения оценки земельных участков – с 1 января 2022 года;
 - в отношении проведения оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест – с 1 января 2023 года.

Государственная кадастровая оценка (ГКО)

- Одновременно во всех субъектах РФ без учета ограничений по периодичности в обязательном порядке будет проведена:
 - в 2022 году – ГКО земельных участков;
 - в 2023 году – ГКО зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.
- До 2022 году в отношении земельных участков и до 2023 году в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест сохранится До 2022 году в отношении земельных участков и до 2023 году в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест сохранится прежняя периодичность проведения оценки.
- Важный момент: ГКО не должна проводиться, если решение о ее проведении принято менее⁵ чем за шесть

Государственная кадастровая оценка (ГКО)

- Таким образом, примерно, к 2024 году в России произойдет полный переход на расчет налогов на имущество организаций по КС
- Сейчас только торговые и офисные здания или помещения облагаются налогом "по кадастру", а складские и промышленные объекты - по остаточной балансовой стоимости

Расчет кадастровой стоимости земель населенных пунктов

- осуществляется на основе построения статистических моделей
- На основании анализа информации о рынке ЗУов, категории земель населенных пунктов, о составе факторов стоимости и их значениях для каждого вида разрешенного использования указанных земель проводится группировка ЗУов в составе земель населенных пунктов
- Кадастровую стоимость ЗУов с несколькими видами разрешенного использования принимают по наибольшему значению

Этапы определения кадастровой стоимости ЗУов жилой застройки

- определены в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке, в которых представлены:
 - 1) группировка участков земли на территории субъекта РФ;
 - 2) расчет удельного показателя кадастровой стоимости (далее - УПКС) для группы/подгруппы участков земли;
 - 3) расчет кадастровой стоимости участков земли

Этапы УПКС для ЗУов жилой застройки

- 1) установление ценообразующих факторов для каждой группы участков;
- 2) установление для каждой группы участков типового ЗУ (ЗУ с наиболее вероятными характеристиками);
- 3) объединение типовых/эталонных участков земли в подгруппы;
- 4) сбор достаточной рыночной информации на участки земель по подгруппам;
- 5) проведение статистического анализа взаимосвязи рыночной цены/стоимости типовых/эталонных участков земли с ценообразующими факторами, определение статистической (регрессионной) модели для подгруппы ЗУов;
- 6) расчет УПКС типового (эталонного) ЗУ подгруппы;
- 7) расчет кадастровой стоимости участков земли в группе умножением площади этих участков на УПКС эталонного ЗУ

Применение индивидуального расчета ЗУ

- 1) если требуется расчет стоимости эталонного объекта с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость недвижимости;
- 2) если требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости в целях обеспечения достаточного количества информации о рынке недвижимости при невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- 3) при невозможности расчета моделированием стоимости объекта, в том числе статистической обработки данных из-за недостаточной информации о рынке недвижимости;
- 4) расчет кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости с уникальными характеристиками

Применение индивидуального расчета ЗУ

- 1) если требуется расчет стоимости эталонного объекта с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость недвижимости;
- 2) если требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости в целях обеспечения достаточного количества информации о рынке недвижимости при невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- 3) при невозможности расчета моделированием стоимости объекта, в том числе статистической обработки данных из-за недостаточной информации о рынке недвижимости;
- 4) расчет кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости с уникальными характеристиками

Раздел 4. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения



Основные положения

- Для оценки ЗУов сельскохозяйственного назначения, в первую очередь, рекомендуется использовать методы доходного подхода
- При определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие ЗУ

Этапы

- определены Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке:
 - 1) определение перечня факторов стоимости ЗУов для субъекта РФ;
 - 2) описание ЗУов в разрезе факторов стоимости;
 - 3) объединение ЗУов в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости

Удельные показатели

- кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, на которых расположены леса, устанавливаются в размере среднего для субъекта РФ значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда
- кадастровой стоимости ЗУов, пригодных под пашни, определяются методом капитализации земельной ренты

ГКО ЗУов под пашни

- осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции:

$$R_z = ВД - Зв$$

- **Валовой доход** рассчитывается для единицы площади ЗУ, как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется в несколько этапов:
 - 1) определение перечня почвенных разностей, а также площади, которую занимает каждая из них;
 - 2) определение перечня сельскохозяйственных культур, которые возможны к выращиванию на земельном участке;
 - 3) выбор в разрезе почвенных разностей чередований посевов в зависимости от набора сельскохозяйственных культур, их очередности, количества полей;
 - 4) определение валового дохода на единицу площади для каждой культуры как произведение ее нормативной урожайности ($У_n$) на цену реализации культуры ($Ц_p$):

$$ВД = У_n \cdot Ц_p$$

- **Валовые затраты** определяются на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен за 3-5 лет (с учетом индексации этих цен на дату оценки). Стоимость земли определяется по формуле

$$С_z = R_z / K_z$$

Пример расчета

Условие

Необходимо определить стоимость ЗУ площадью 500 га, на котором возделывается озимая пшеница. Средняя урожайность культуры - 22 ц/га. Цена реализации в текущем году - 7 000 руб./ц. Затраты на возделывание пшеницы - 75 000 руб./га. Ставка капитализации равна 10 %.

Решение:

1. Определим величину валового дохода:

$$\text{ВД} = 22 \cdot 7\,000 \cdot 500 \text{ га} = 77\,000\,000 \text{ руб.}$$

2. Определим величину издержек:

$$\text{З} = 75\,000 \cdot 500 = 37\,500\,000 \text{ руб.}$$

3. Определим величину земельной ренты от участка:

$$\text{Рз} = 77\,000\,000 - 37\,500\,000 = 39\,500\,000 \text{ руб.}$$

4. Определим стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты:

$$\text{Сз} = 39\,500\,000 / 0,1 = 395\,000\,000 \text{ руб.}$$

Раздел 5. Кадастровая оценка земель других категорий



Основные положения

- ЗУки для целей определения их кадастровой стоимости группируются в 14 основных сегментов в соответствии с кодами расчета видов использования земель независимо от их категории
- Все ЗУки группируются с присвоением им кода согласно следующему правилу:

AA:BBB.CC...DD,

- где AA:BBB (сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень)) - обязательный к указанию код расчета вида использования;
- CC - номер подгруппы по порядку третьего уровня;
- DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.
- Сегментирование и группировка первого и второго уровней (AA:BBB) обязательны к указанию для всех ЗУов

Правила оценки

- При оценке ЗУов, как правило, используются только **сравнительный и доходный подходы**
- В кадастровой оценке используется и **затратный подход**
- Это происходит при оценке ЗУов, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности, размещения памятников, а также ЗУов, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на ЗУ

В рамках сравнительного подхода

- кадастровая стоимость земли определяется одним из следующих методов:
 - 1) статистического (регрессионного) моделирования;
 - 2) типового (эталонного) объекта недвижимости;
 - 3) моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости;
 - 4) индексации прошлых результатов

Этапы метода регрессионного моделирования

- 1) определение перечня ценообразующих факторов;
- 2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель;
- 3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с ценообразующими факторами;
- 4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов;
- 5) анализ показателей качества статистической модели

Этапы метода типового (эталонного) объекта

НЕДВИЖИМОСТИ

- 1) определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой можно типологизировать объекты недвижимости;
- 2) определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
- 3) проводится типологизация объектов недвижимости;
- 4) формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
- 5) определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
- 6) корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового объекта недвижимости

Метод моделирования на основе УПКС

- применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки вследствие недостатка информации

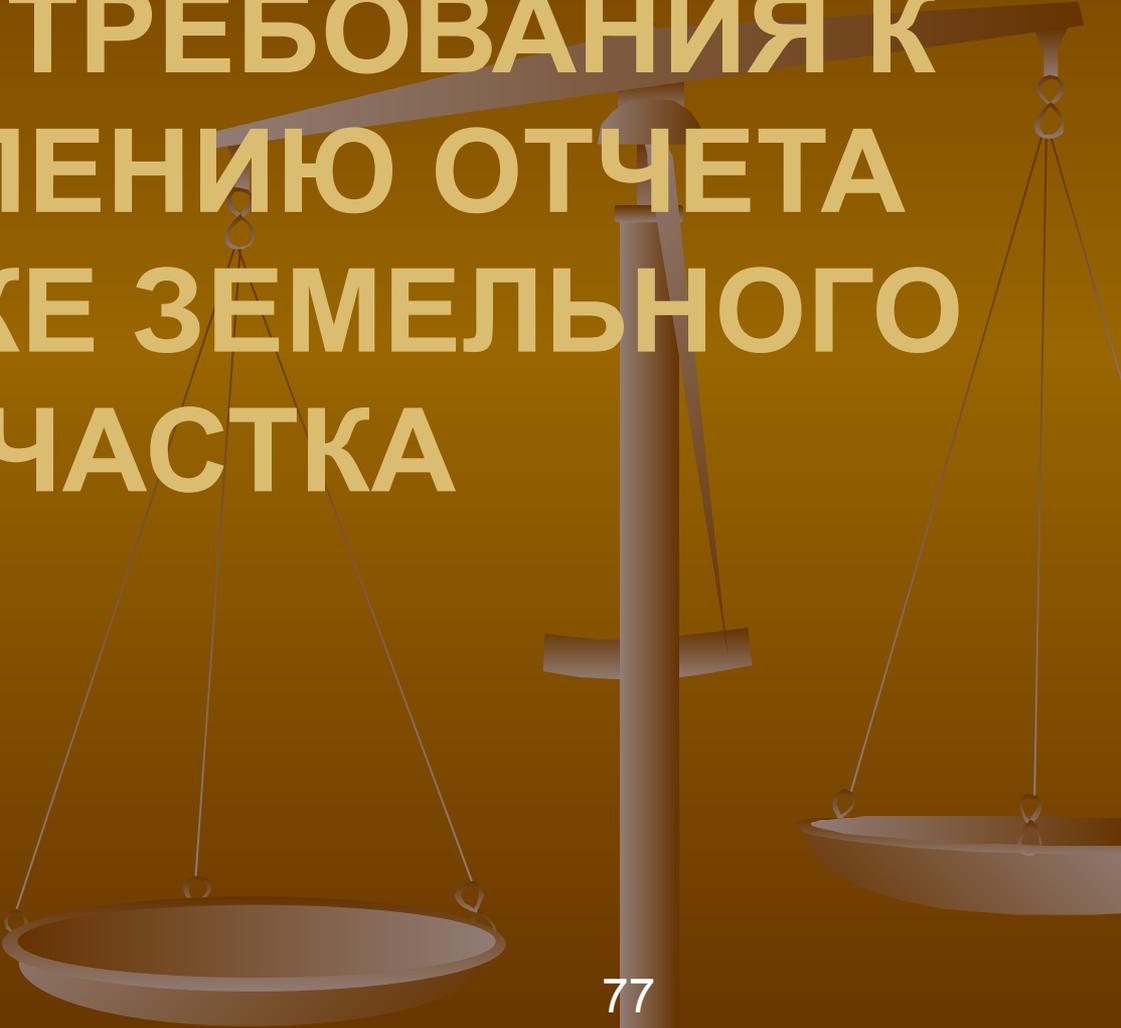
Этапы

- 1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости;
- 2) определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости;
- 3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости на площадь, объем и другие характеристики оцениваемого объекта

Метод индексации прошлых затрат

- применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке

Раздел 6. ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Этапы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости

Кто принимает решения о ГКО

- в соответствии с законодательством Российской Федерации могут:
 - исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации
 - орган местного самоуправления

Основные положения отчета

- должен быть составлен не позднее **семи месяцев с даты заключения Договора** на проведение оценки
- Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости объекта обязан **не позднее 30 дней с даты составления соответствующего отчета** обеспечить проведение его экспертизы саморегулируемой организацией оценщиков. Ее членами являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости
- **Орган регистрации прав в течение пяти дней со дня поступления сведений и материалов обеспечивает** их включение в фонд данных государственно кадастровой оценки

Требования к отчету

- содержатся в ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и в ФСО "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)«
- В соответствии с законодательством РФ должно быть составлено **не менее трех экземпляров отчета** об определении кадастровой стоимости объектов

Требования к отчету

- Если оценщиком использовано **более одного подхода к оценке**, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки
- В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов
- Допустимый процент расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, - **20 %**
- В случае существенного расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен провести анализ причин полученного расхождения

Раздел 7. Литература



7.1. Основная литература

1. Золотова, Е.В. Основы кадастра. Территориальные информационные системы [Электронный ресурс] : учеб. для вузов / Е.В. Золотова. - Электрон. текст. данные. - Москва : Академ. Проект : Фонд "Мир", 2015. - 416 с. - Режим доступа: <http://www.bibliocomplectator.ru/book/?id=36870>.
2. Липски, С.А. Правовое регулирование проведения государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс] : учеб. пособие / С.А. Липски. - Электрон. текст. данные. - Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2018. - 79 с. - Режим доступа: <http://www.bibliocomplectator.ru/book/?id=71575>. - "БИБЛИОКОМПЛЕКТАТОР", по паролю

7.2.Дополнительная литература

- Пылаева, А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. Пособие / А.В. Пылаева ; Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т, ЭБС АСВ. - Нижний Новгород, 2015. - 175 с. - Режим доступа:
<http://www.bibliocomplectator.ru/book/?id=54944>.

7.3. Литература для самостоятельного изучения

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
6. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке".

7.3. Литература для самостоятельного изучения

7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".
8. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".
9. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)".
10. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".
11. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

7.3. Литература для самостоятельного изучения

12. Приказ Минэкономразвития России от 21.02.2011 № 53 "Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда".
13. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)".
14. Приказ Росреестра от 20.06.2011 № П/230 "О введении в промышленную эксплуатацию прикладного программного обеспечения "Анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость на основе результатов массовой оценки недвижимости".
15. Приказ Росреестра от 26.10.2011 № П/409 "О введении в промышленную эксплуатацию автоматизированной информационной системы "Мониторинг рынка недвижимости" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии".
16. Распоряжение Министерства имущества РФ от 06.03.2002 № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

7.3. Литература для самостоятельного изучения

17. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.07.2020 года № 269-ФЗ
18. Домнина, С.В. Оценка недвижимости (теория и практика) : учеб.-метод. пособие. - Самара : Ас Гард, 2010. - 140 с.
19. Домнина, С.В., Киреева, Е.Е. Оценка объектов недвижимости : метод. указания / Самар. гос. архит.-строит. ун-т. - Самара, 2012. - 114 с.
20. Усольцева, Г.В. Оценка рыночной стоимости земельных участков : учеб. пособие. - Самара : АсГард, 2010. - 88 с.

7.3. Ресурсы интернета

1. Виртуальный клуб оценщиков. - Режим доступа: <http://www.appraiser.ru>.
2. Государственный университет по землеустройству : [офиц. сайт]. - Режим доступа: <http://www.guz.ru>.
3. Международный оценочный консорциум : портал по оценочной деятельности. - Режим доступа: <http://www.valnet.ru>.
4. Министерство экономического развития РФ : [офиц. сайт]. - Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru>.
5. Оценщик.РУ : сайт об оценке и для оценщиков. - Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru>.
6. Российское общество оценщиков : [сайт СРОО]. - Режим доступа: <http://www.mrsa.ru>.
7. Российская коллегия оценщиков : [сайт СРОО]. - Режим доступа: <http://http://nprko.ru>.
8. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : [офиц. сайт]. - Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.
9. Федеральная служба государственной статистики РФ : [офиц. сайт]. - Режим доступа: <http://www.gks.ru>.
10. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Российской Федерации : [офиц. сайт]. - Режим доступа: <http://www.kadastr.ru>.
11. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом : [сайт]. - Режим доступа: <http://www.rosim.ru>.
12. Федеральный кадастровый центр "Земля" : [офиц. сайт]. - Режим оступа: <http://www.fccland.ru>.