

УДК 332.6

РАЗВИТИЕ ОСНОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Сафьянова Е.С.

магистрант,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,

Пенза, Россия

Улицкая Н.Ю.

к.э.н., доцент, доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,

Пенза, Россия

Акимова М.С.

к.э.н., доцент, доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,

Пенза, Россия

Муругова Л.О.

ассистент кафедры кадастра недвижимости и права,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,

Пенза, Россия

Аннотация. Процесс определения различных видов стоимости земли многообразными видами методов все еще продолжают быть дискуссионными. В статье прослеживается процесс развития теоретических, нормативно-правовых и методологических основ оценки земли. Сделан вывод о том, что в России будет продолжаться процесс реформирования институциональных основ оценки земли как для развития системы налогообложения, так и для различных задач рынка земли.

Ключевые слова: земля, кадастровая оценка, рыночная оценка, земельная рента.

DEVELOPMENT OF BASES OF ESTIMATE ESTIMATION

Safyanova E.S.

master student,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Ulitskaya N.Yu.

Ph.D., Associate Professor, Associate Professor,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Akimova M.S.

Ph.D., Associate Professor, Associate Professor,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Murugova L.O.

Assistant of the Department of Real Estate Cadastre and Law,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Annotation. The process of determining various types of land values by various types of methods still continues to be debatable. The article traces the process of development of the theoretical, regulatory and methodological foundations of land valuation. It was concluded that in Russia the process of reforming the institutional framework for land valuation will continue, both for the development of the taxation system and for various tasks of the land market.

Keywords: land, cadastral valuation, market valuation, land rent.

Введение

Экономической составляющей земли является ее оценка, поэтому важной задачей управления рынком земель является создание системы оценки. Ее цель – организация единого реестра недвижимости и, главным образом, формирование налоговой базы страны [11].

Уже в начале XIX века в официальных документах появился термин «оценка», употребление которого стало общепринятым в русской оценочной практике.

Оценка недвижимого имущества применялась в это время, в основном, в целях передачи наследства, при разделе, залоге, купле-продаже сельских дворянских имений и загородных домовладений.

Позднее, в период активного роста промышленности и металлургии в России, стали зарождаться новые виды и формы оценки. Предметом оценки и, соответственно, налогообложения стали фабрики, заводы, земля и другое недвижимое имущество [6, 9].

Целью данного исследования является рассмотрение процесса развития теоретических, нормативно-правовых и методологических основ оценки земли.

Теоретические основы оценки земель

Значительную роль в совершенствовании методики оценочно-статистического обследования земель стала теория земельной ренты. Одними из первых раскрыть сущность земельной ренты пытались ученые-физиократы – Ф. Кэне и А. Тюрго. Выводами их работ стала мысль о двойственной природе земельной ренты. С одной стороны, источником земельной ренты выступают свойства земли, с другой – труд человека. Земельную ренту физиократы рассматривали как всеобщую форму прибавочной стоимости, полученную за счет естественного плодородия почвы.

Центральные положения теории земельной ренты заложили, исходя из теории стоимости – У. Петти, А. Смит, Д. Рикардо, К. Маркс, А. Маршалл и другие. Основные постулаты их теории представлены в табл. 1.

Таблица 1 – Основные положения теории земельной ренты

<i>Представители теории ренты</i>	<i>Суть теории</i>
<i>А. Смит</i>	земельная рента – это превышение стоимости продукта над валовыми издержками капитала и труда, в издержки входит и нормальная прибыль; определяется ценой продукта; создает стоимость продукта труд рабочих, земля и капитал; земельная рента изменяется не только в зависимости от плодородия земли, но и в зависимости от ее расположения
<i>Д. Рикардо</i>	рента образуется в соответствии с законом стоимости, создается трудом как обособившаяся часть прибыли; в производстве участвуют все три фактора - труд, земля, капитал; рентообразующими факторами являются разный природный потенциал участков и разная удаленность этих участков от рынков реализации продукции; условиями образования ренты является редкость хороших земель и обращение земли в собственность
<i>А. Маршалл</i>	земельная рента не имеет принципиальной разницы между дифференциальной рентой и рентой, обусловленной редкостью
<i>У. Петти</i>	земельная рента равна продукту, произведенному на земле за вычетом издержек использованных факторов производства - труда и капитала

Источник: составлено авторами по [7, 8, 10].

В России сильнейший скачок развития оценки земель произошел в связи с отменой крепостного права в 1861 г., поддакнувшей на создание нового подхода в методике оценки земель – определение стоимости крестьянского землевладения по установленной цене выкупного платежа. С этого периода оценочная деятельность стала существовать как наука, позволяющая решать задачи по моделированию, проведению сплошных оценок сельскохозяйственных и городских земель [6].

Современный этап регулирования оценки земель

В 1992 году с введением в действие земельного налога взяло свое начало зонирование территорий с целью дифференциации средних ставок земельного налога по местоположению и зонам градостроительной ценности.

Уже в 2000 году была впервые проведена государственная кадастровая оценка земель, ставшая основой развития нового налогообложения земель в России [6].

Одним из первых шагов в формировании действующего земельного рынка стало вступление в силу Закона РФ «О плате за землю» от 01.01.1992 года, согласно которого использование земли стало платным.

Создание системы оценки и регулирование оценочной деятельности в целом направлено на повышение качества услуг оценщиков и соответствия их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулируемые организации) или государственными органами (государственное регулирование), а также совместно [11].

В табл. 2 представлены основные юридические акты, регулирующие и регламентирующие процесс оценки земель в России.

Таблица 2 – Нормативно-правовые акты по оценке земель

<i>№ п/п</i>	<i>Нормативный акт</i>	<i>Комментарии</i>
1)	Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (утратило силу)	устанавливает правила и общие положения проведения государственной кадастровой оценки земель
2)	Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	регламентирует основания для осуществления оценочной деятельности, условия её осуществления, регулирование оценочной деятельности
3)	Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"	регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки
4)	Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"	разъясняет процесс производства оценки
5)	Федеральные стандарты оценки № 1-11	определяют понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки; цель оценки и виды стоимости; требования к отчету об оценке; определение кадастровой стоимости; порядок проведения экспертизы, требования к экспертному

		заклучению и порядку его утверждения и т.п.
--	--	---

Источник: составлено авторами по [1-5].

Результатом проведения оценки является определение стоимости земельного участка. Современная методология определения стоимости включает в себя следующие мероприятия:

- определение ценообразующих факторов;
- первичная группировка объектов оценки на основе сегментации;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
- сбор рыночной информации;
- группировка объектов оценки;
- построение модели оценки стоимости и обоснование выбора вида модели оценки (например, корреляционно-регрессионный метод построения моделей, который предполагает выбор в качестве факторов стоимости тех факторов, которые в основном формируют стоимость земельных участков);
- анализ качества модели оценки стоимости;
- расчет стоимости (доходный, затратный и сравнительный подходы), включая индивидуальные расчеты для объектов, по которым невозможно выполнить определение стоимости методами массовой оценки;
- анализ результатов определения стоимости;
- составление отчета об итогах оценки [1, 2, 11].

Заключение

История теории оценки земли, безусловно, влияет на современное состояние и перспективы развития оценочной деятельности в России.

В настоящее время основной проблемой оценки земель остается ограниченность исходной информации об оцениваемых объектах.

Методы и стратегии развития системы оценки в России должны учитывать, как теорию оценки, так и современное состояние развития экономических отношений на земельном рынке [9].

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной кадастровой оценке". – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.02.2019).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.02.2019).
3. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 (ред. от 30.06.2010) "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель". – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.02.2019).
4. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860). – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.02.2019).
5. Федеральные стандарты оценки № 1-11. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.02.2019).
6. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю. Совершенствование системы налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости: монография. Пенза, 2016.
7. Жид Ш. История экономических учений / Ш. Жид, Ш. Рист. М.: Экономическое наследие, 1995. – 544 с.
8. История экономических учений. Курс лекций. Под ред. Заррина П.И., Поспелова Н.Г., Цага В.Ф. М.: Высшая школа. 1963. – 684 с.
9. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Лоза И.Т. Влияние институциональных изменений государственной кадастровой оценки на

налогообложение недвижимости // Стратегии бизнеса. 2018. № 6 (50). – С. 64-67.

10. Шедевры мировой экономической мысли. Петрокоммерц, 1993. – 320 с.

11. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости: учеб. пособ. / Акимова М.С., Улицкая Н.Ю. Пенза, 2015.

Оригинальность 77%