ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Диплом

Краснодар 2014 г.

Содержание

Введение

. Теоретический анализ оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения

.1 Земельный рынок в Российской Федерации, особенности формирования цен и рыночной стоимости земельных участков

.2 Особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки

. Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

.1 Методологические подходы к оценке стоимости земель сельскохозяйственного назначения

.2 Содержание, задачи и методика проведения оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

.3 Повышение качества оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Заключение

Список использованных источников

[**Написание на заказ курсовых, дипломов, диссертаций...**](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml)

Введение

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью, и правильная качественная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как государственные и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельного права при совершении разного рода сделок с землей.

Реформирование системы налогообложения Российской Федерации предусматривает, в частности, изменение подходов к налогообложению земельных участков в зависимости от их кадастровой стоимости. Переход на новые принципы налогообложения земельных участков требует проведение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Соответствующие налоговые платежи по мере развития земельного оборота должны стать серьезным источником формирования местных бюджетов.

В настоящее время в России создана и действует многоуровневая система реестров. Данная система постоянно изменяется из-за изменения политической жизни в Российской Федерации. В этих условиях особое значение приобретает разработка теоретических подходов по кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Вопросы оценки стоимости земли для России являются относительно новыми, поскольку земля длительное время была исключена из сферы экономических отношений. Поэтому остро стоит вопрос о разработке соответствующего подхода к анализу всего комплекса доступной информации, который мог бы использоваться и в дальнейшем по мере становления рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В связи с Постановлением Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и «Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденными постановлением Правительства РФ 8 апреля 2000 г. № 316 на территории Российской Федерации, а также Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года № 508, государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий проводится для налогообложения и иных целей.[13].

Целью выпускной квалификационной работы является рассмотрение механизма определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, а также анализ кадастровой оценки данной категории земель.

Цель определила постановку следующих задач:

− исследовать механизм функционирования земельного рынка и особенности формирования цен на земельные участки в Российской Федерации;

− выделить особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки;

− проанализировать и систематизировать существующие методологические подходы к оценке стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения;

− обосновать важность кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения;

− выявить способы улучшения системы кадастровой оценки земель в Российской Федерации.

В качестве объекта исследования выступает оборот земель сельскохозяйственного назначения в РФ.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в процессе осуществления оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

1. Теоретический анализ оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения

1.1 Земельный рынок в Российской Федерации, особенности формирования цен и рыночной стоимости земельных участков

Рынок земли является неотъемлемой частью нашего государства, как и других развитых стран. Становление земельного рынка - это один из итогов аграрных преобразований, начатых с 1990 года. Результатом аграрных преобразований является земельная реформа. Применение на практике земельных отношений стало возможным с появлением Земельного кодекса, являющегося основным документом, регулирующим земельный рынок.

Во-первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее, земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

Во-вторых, в зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках. Однако оно имеет определенные границы, связанные с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

В-третьих, в следствие фиксированности площади земельных угодий, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов. Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается закрепленностью земли в частную собственность. В условиях рынка земельные собственники весьма неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды, они получают право получения стабильного дохода, именно поэтому в определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли (рис.1).[3]

Рисунок 1 - Особенности функционирования земельного рынка

Земля - это важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизнедеятельности любого общества.

Несмотря на разнообразие земельных отношений, сделок с землёй (сделки купли - продажи, дарения, мены, ипотеки), рынок земли в России очень слаб. Два фактора не дают ему развиться и укрепить своё положение:

) Во-первых, общие земельные ресурсы России не беспредельны.

) Во-вторых, наиболее важное, что главным распорядителем земель у нас остаётся государство.

Объектами земельного рынка являются земельные участки и их части, субъектами - юридические и физические лица. Основной целью рынка земли является переход государственных и муниципальных земельных участков в частную собственность по заключенным сделкам (рис. 2). [2].

Рисунок 2 - Объекты и субъекты земельного рынка

Рынок земельных отношений принято совершенно справедливо разделять не только по категориям земель, участвующих в земельных отношениях (земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного и водного фонда, земли особо охраняемых территорий, земли, выделенные под градостроительство, земли поселений, земли запаса и земли, выделенные под промышленность, энергетику, транспорт, связь и т. д.), а также на первичный и вторичный.

Под первичным рынком понимается вся совокупность сделок, связанных с приватизацией (разгосударствлением) земельных участков (рис.3).

Рисунок 3 - Виды сделок первичного рынка недвижимости

К таким сделкам относятся:

− выкуп в собственность земельных участков под промышленными, транспортными, энергетическими предприятиями, также приватизация земельных участков, находящихся в бессрочном пользовании сельхоз предприятий (это редко встречающаяся ситуация, но реально существующая);

− продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности, на торгах;

− мена;

− безвозмездная передача объектов недвижимости (при передаче земельного участка из федеральной собственности в собственность субъектов Федерации и муниципалитетов);

− аренда.

С развитием рынка земли в России, земля стала товаром, то есть любой земельный участок может перейти от одного собственника к другому, следовательно, у любого земельного участка есть своя, не фиксируемая, цена, которую может установить собственник при продаже участка. Земельные участки, как и любой товар, имеет свою потребительскую и рыночную стоимость.

Потребительская стоимость является отражением стоимости земли для пользователя.

Рыночная стоимость - это цена земельного участка, которая является наиболее вероятной при его продаже на открытом рынке в условиях конкуренции.

Одна из основных особенностей земли в качестве товара заключается в том, что количество земли, предлагаемой на рынке, естественным образом ограничено. В связи с этим цена на землю определяется главным образом спросом. Спрос на землю, как правило, формируется на основе уровня цен на продукцию, производимую на земельных участках. Например, если понижаются цены на зерновые культуры, то и спрос, являющийся производным от этих цен, также понизится, а, следовательно, упадет цена на землю. На величину спроса, на землю, воздействуют экономические, природно-климатические и другие факторы.[1]

В процессе определения цены на землю также необходимо учитывать абсолютную неэластичность ее предложения. То есть любой собственник земельного участка, который заинтересован в получении максимальных доходов от своей собственности, будет предлагать землю за любую цену, иначе он рискует лишиться ренты вообще.

Дж. Риккардо вывел следующие следствия из абсолютной неэластичности предложения земли на рынке:

. Неверно мнение, что цены на продукцию, выращенную на земле (зерно), высокие, так как землевладельцы устанавливают высокую ренту. Здесь действует обратная связь: цена земли потому высокая, что устанавливаются высокие цены на продукцию, выращиваемую на ней.

. Рост налогов на доходы собственников земли не вызывает повышения цен на продовольствие, а только уменьшает размер их ренты.

. Стоимость земли целиком определяется стоимостью продукции, которая на ней выращивается, а не наоборот.

Земля представляет собой особый объект рыночных отношений. Земельный рынок позиционирует землю в качестве особой ценности, обладающей многообразным набором свойств, которые необходимо эффективно использовать. Земля классифицируется по категориям согласно ее целевому назначению, что дает возможность применять дифференцированный подход к рыночным сделкам. [4]

1.2 Особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки

Происходящие в Российской Федерации процессы в рыночной экономике привели к возрождению частной собственности и свободе предпринимательства, позволяющие различным субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости, различными категориями земель (в частности землями сельскохозяйственного назначения).

Одну из основных ролей в рыночной экономике занимает институт независимой оценки собственности, который позволяет установить право собственности на землю.

В настоящее время система государственной кадастровой оценки земель основывается на наличии сформированной методической базы, которая обеспечивает процесс ее проведения. В качестве такой методической базы выступают утвержденные приказами Минэкономразвития Российской Федерации методики государственной кадастровой оценки земель всех категорий и технические указания, которые являются практическим руководством по применению данных методик. Все методики по государственной кадастровой оценке земель основаны на подходах и методах оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. [11]

Земли сельскохозяйственного назначения являются единственным местом развития человеческого земледелия и производства сельскохозяйственных культур. В зависимости от состояния и плодородия земель, предназначенных для производства и развития земледелия, зависит решение продовольственной проблемы в стране. Законодательство Российской Федерации во главе с верховенствующими органами призвано защитить земли сельскохозяйственного назначения и призвать предпринимателей, занимающихся развитием и выращиванием сельских культур, бережнее относиться к данным землям, и занимать большее количество пустующих земель, выделенных под земледелие, чтобы земли не теряли свою плодородную способность и не погибали.

В последнее время все активнее развивается процесс формирования рынка земли, особое место в этом процессе заняла тенденция формирование земель сельскохозяйственного назначения. Общество довольно быстро осознало, что земля может являться не только одним из основных факторов производства, но и одним из наиболее выгодных мест вложения капитала и получения прибыли, которую можно сравнить с вложениями в самые высокодоходные финансовые инструменты. Однако, данные вложения могут быть совмещены с большим финансовым риском, так как рынок земли не особо в некоторых районах нашей страны отсутствует прозрачность и объективность рыночной информации о стоимости земельных участков.

В виду не фиксируемой стоимости земельных участков, возникает необходимость разработать теоретические подходы и методические рекомендации по проведению достоверной оценки земель сельскохозяйственного назначения [3].

Оценка земель сельскохозяйственного назначения стала еще более значимой в связи с использованием ее данных:

о покупке - продаже сельскохозяйственной земли;

о кредитовании под залог сельскохозяйственной земли;

об ущербе, нанесенном сельскохозяйственной земле;

о внесении сельскохозяйственной земли в качестве вклада в уставной капитал;

постановке сельскохозяйственной земли на баланс предприятия;

кадастровой оценке сельскохозяйственной земли;

покупке или продаже предприятия, владеющего сельскохозяйственной землей;

слиянии или поглощении предприятия, владеющего сельхоз землей; -разработке инвестиционных проектов;

Вопросы оценки стоимости земли для России являются относительно новыми, поскольку земля длительное время была исключена из сферы экономических отношений. Поэтому остро стоит вопрос о разработке соответствующего состоянию рынка, подхода к анализу всего комплекса доступной информации, который мог бы использоваться и в дальнейшем по мере становления рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения [8].

Действующая методическая база оценки земли не содержит исчерпывающего ответа на вопрос, как необходимо определять рыночную стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения. Учитывая складывающуюся ситуацию, на сегодняшний день возникает необходимость разработки качественного, рыночно ориентированного механизма оценки земельных участков, совершенствования ее организационной и методической базы. Это и обуславливает актуальность настоящей работы.[7].

В условиях формирования рынка земли, его непрозрачности, недостаточной информации о продажах земельных участков, наибольшую значимость приобретает кадастровая (массовая) оценка сельскохозяйственных земель, представляющая собой метод, получения оценок рыночных стоимостных показателей однородной группы земельных участков сельскохозяйственного назначения, с использованием рыночной информации. В условиях становления рынка массовая оценка земель сельскохозяйственного назначения позволяет сформировать подход к анализу всего комплекса доступной информации, который может использоваться в дальнейшем путем уточнений при осуществлении индивидуальной (единичной) оценки. Именно массовая оценка является основой для налогообложения земли. Потребность в обосновании и апробации теоретико-методической основы оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, прежде всего массовой, определило выбор и логику исследования, его цель и задачу [10].

2. Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

2.1 Методологические подходы к оценке стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Министерства имущества России от 6 марта 2002 г. № 568-Р 5 оценщик при проведении оценки в Российской Федерации обязан использовать (или обосновать отказ от использования) методы, используемые в мировой практике оценки. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

При проведении стоимости земель сельскохозяйственного назначения принято применять три основных подхода (рис.4).

. Сравнительный подход - отражающий совокупность ценно образующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д., присутствующих на дату оценки ).

Исходной предпосылкой применения рыночного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

− принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

− принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Рисунок 4 - Методологические подходы к кадастровой оценке земель.

В рамках сравнительного подхода применяются.

1. Метод сравнения продаж. Данный метод базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого недвижимого имущества с аналогами.

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценаобразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний - бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 1 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Область применения и ограничения метода. Метод сравнения продаж применим только для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Как правило, эти объекты не являются источником производства дохода (дачные домики, коттеджи, квартиры, небольшие коммерческие объекты). Существенным ограничительным фактором метода сравнения продаж является достоверность информации, так как любое отличие условий продажи сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж:

-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, объектом проданные относительно недавно.

-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам аналогам, анализируется собранная информация и каждый объекта аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

-й этап. На выделенные различия в ценно образующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбиение рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Сходные объекты:

− по назначению использования;

− по качеству

− по передаваемым правам;

− по местоположению;

− по физическим характеристикам.

Сходные субъекты по:

− по платежеспособности;

− по возможностям финансирования;

− по инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

− о сроке окупаемости;

− о независимости субъектов сделки;

− о инвестиционной мотивации.

2. Метод выделения. Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости - земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений. В противном случае может получиться отрицательная величина.

Основная проблема при использовании данного метода заключается в правильной оценке стоимости улучшений и учете принципа наиболее эффективного использования земли. Обычно стоимость улучшений рассчитывается затратными методами.

Также как и в методе распределения, в зависимости от способа обработки первичной информации о продажах аналогов, возможны, по крайней мере, два варианта использования этого метода.

Один из них предполагает анализ, корректировку цен продаж улучшенных (застроенных) земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли путем вычитания рыночной стоимости улучшений из итогового значения стоимости.

В другом варианте вначале рассчитывается стоимость земли по каждому из имеющихся аналогов, а затем полученные результаты анализируются и корректируются с целью расчета искомой стоимости земельного участка.

Для второго варианта оценки использование метода предполагает следующую последовательность действий:

подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому участку, с известными ценами продаж;

оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;

расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;

корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;

расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных цен.

Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков (имеется в виду собственно земля). Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию. В противном случае может получиться отрицательная величина. Основная проблема при использовании данного метода заключается в правильной оценке стоимости улучшений и учете принципа наиболее эффективного использования земли. Обычно стоимость улучшений рассчитывается затратными методами.

Также как и в методе распределения, в зависимости от способа обработки первичной информации о продажах аналогов, возможны, по крайней мере, два варианта использования этого метода.

Один из них предполагает анализ, корректировку цен продаж улучшенных (застроенных) земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли путем вычитания рыночной стоимости улучшений из итогового значения стоимости.

В другом варианте вначале рассчитывается стоимость земли по каждому из имеющихся аналогов, а затем полученные результаты анализируются и корректируются с целью расчета искомой стоимости земельного участка.

Так для второго варианта оценки использование метода предполагает следующую последовательность действий:

− подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому объекту, с известными ценами продаж;

− оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;

− расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;

− корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;

− расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков.

3. Метод распределения. Данный метод основан на определении соотношений между стоимости земли и стоимости возведённых на ней строений. Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части - стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Если в районе нет достаточного числа продаж, неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка.

Одним из основных недостатков в данном методе является достаточно сложный процесс определения доли стоимости земель в общей стоимости недвижимости, эта доля может зависеть из различных факторов: типа недвижимости, местоположения участка, площади его застройки и т.д.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

− наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); -

− наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; -

− соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

− определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

− определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

− определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

− корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

. Доходный подход - отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода - это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

− сумму будущего дохода;

− время, когда должен быть получен доход;

− продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

− прогнозирование будущих доходов;

− капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

Прогнозирование будущих доходов основано на использовании финансовых отчетов собственника:

− упрощенного баланса;

− отчета о движении денежных средств (реконструируемый отчет оценщиком для задач экономического анализа статей доходов и расходов).

Результаты прогнозирования сводятся в бюджет доходов и расходов об эксплуатации объекта недвижимости. Горизонт прогнозирования выбирается собственником, однако наиболее часто используются сроки владения объектом.

В рамках доходного подхода используются три основных метода.

. Метод капитализации земельной ренты.

Данный метод нашел своё применение для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Разработаны условия применения данного метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

− расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

− определение величины соответствующего коэффициента капитализации;

− расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

. Метод остатка для земли.

Метод остатка для земли основан на затратном методе и методе капитализации дохода. В общем случае метод остатка основывается на принципе остаточной продуктивности и ЛНЭИ и позволяет определить стоимость различных составляющих доходной недвижимости - физических, правовых и финансовых интересов. Суть метода заключается в капитализации чистого операционного дохода, относящегося к одной из сопоставляющих, когда стоимость других компонентов (интересов) известна.

При применении метода остатка для земли должны быть известны:

− стоимость зданий и сооружений;

− чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями;

− коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений, при этом застроенные земельные участки следует рассматривать и оценивать как условно свободные при их наиболее эффективном использовании.

. Метод предполагаемого использования.

Метод предполагаемого использования так же, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки.

Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства) - немедленно или в ближайшем будущем. Метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли. Но возможно его использование и для выделения земельной составляющей из общей стоимости уже застроенного земельного участка, если застройка представляет собой наиболее эффективный вид использования земли.

Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта и доходы от его реализации или сдачи в аренду.

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

) анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

) составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка;

) прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;

) расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка;

) оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду зданий, строений и сооружений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по окончании строительства в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам. Оценка доходной части проекта в варианте сдачи недвижимости в аренду должна предусматривать оценку стоимости продажи объекта недвижимости в конце периода ее владения.

При расчете стоимости земли данным методом возможно применение различных математических моделей моделирования потока доходов и расходов, выбор которых зависит от целей оценки, вида доходов и расходов, имеющейся информации.

Метод предполагаемого использования может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта. Одним из вариантов применения метода предполагаемого использования для оценки земли (свободного земельного участка) является метод разбивки на участки, если их застройка и последующая продажа считается наиболее эффективным видом использования земли. Этот метод также применяется для определения ценности территории при осуществлении различных вариантов ее освоения с точки зрения обеспечения общественных интересов и сохранения природной среды и является одним из основных при определении эффективности проектов, направленных на сохранение природных ресурсов и окружающей среды.

. Затратный подход. Один из основных подходов, применяемых при кадастровой оценке земель. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости (Соб) определяется как суммы стоимости участка земли (Суз) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости (Свс) за минусом накопленного износа (Сиз):

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

1 этап - оценка рыночной стоимости земельного участка;

2 этап - оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;

3 этап - расчет выявленных видов износа;

4 эта п- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Определение стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой затратным методом недвижимости, основано на предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования как свободного от застройки. Затратный подход отражает точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесённых затрат. Затратный подход практически не применим для самостоятельной оценки земельных участков. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшением (зданиями, инженерными коммуникациями ).[15]

.2 Содержание, задачи и методика проведения оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Россия располагает огромными земельными ресурсами, и успешное решение задач в сфере земельных правоотношений, создания предпосылок для обеспечения экономического роста в условиях многообразия форм собственности, а также дальнейшее развитие правового обеспечения управления земельными ресурсами. Согласно ст. 65 Земельного Кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным, поэтому оценка земли и установление обоснованной платы за нее является одной из основных задач управления земельными ресурсами. Не менее важная цель оценки стоимости земельных участков - это создание налогооблагаемой базы. Для целей налогообложения и иных, предусмотренных законом целей проводится государственная кадастровая оценка.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, формирование перечня объектов оценки, отбор исполнителя работ, определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости, а также утверждение результатов определения кадастровой стоимости. Внесение их в государственный кадастр недвижимости и доведение их до сведения налогоплательщиков.

Государственная кадастровая оценка - это комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости.

В настоящее время система государственной кадастровой оценки земель основывается на наличии сформированной методической базы, которая обеспечивает процесс ее проведения. В качестве такой методической базы выступают утвержденные приказами Минэкономразвития Российской Федерации методики государственной кадастровой оценки земель всех категорий и технические указания, которые являются практическим руководством по применению данных методик. Все методики по государственной кадастровой оценке земель основаны на подходах и методах оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

Объектами государственной кадастровой оценки являются земельные участки всех категорий земель, а с 2011 года в 12 субъектах Российской Федерации, проводятся работы по определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства. Сфера применения результатов государственной кадастровой оценки достаточно широка. Во-первых, кадастровая стоимость земельного участка является одним из критериев формирования земельного налога. Согласно ст. 391 Налогового кодекса РФ налоговая база земельного участка определяется как его кадастровая стоимость. Кроме того, кадастровая стоимость применяется для расчета арендой платы за землю, находящуюся в государственной и муниципальной собственности, для определения выкупной цены земли и стартовой стоимости при проведении торгов, для определения налогового потенциала муниципальных образований с целью последующего определения размера субсидий и субвенций.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования и проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. К различным категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков применяются различные методы оценки в зависимости от факторов, влияющих на их оценку. В целом это методы массовой оценки, базирующиеся на системе массового определения стоимости и включающие метод сравнения рынков, а также доходный и затратный методы. Так, например, государственная кадастровая оценка земель городских и сельских населенных пунктов, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения до настоящего времени основывалась на основе капитализации рентного дохода.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится по установленной системе в целях гарантирования единых показателей сопоставимости кадастровой оценки на всей территории Российской Федерации.

Главной целью оценки земель сельскохозяйственного назначения является определение кадастровой стоимости всех угодий на территории РФ с целью обложения данных земель налогами, арендной платой и другими платежами при сделках купли-продажи земельных угодий.

Объектами данной оценки являются земли сельскохозяйственного назначения в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользований) юридических и физических лиц. Особенности оценки земельных угодий.

При оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения методом капитализации земельной ренты и методом сравнения, следует учитывать естественные агрономические свойства земельных участков, а так же влияние источников антропогенного загрязнения. К основным агрономическим свойствам относят:

качественные характеристики слоя

качественные характеристики местоположения земель сельскохозяйственного назначения (рельеф, увлажнения, микроклимат).

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 445 от 20.09.2010 г. были приняты основные пункты по проведению государственной кадастровой оценке земли сельскохозяйственного назначения. Для целей государственной кадастровой оценки земли сельскохозяйственного назначения по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода разделены на шесть групп (рис.5). [5]

Рисунок 5 - Группы земель сельскохозяйственного назначения

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения охватывает нахождение удельных показателей кадастровой стоимости каждой из шести групп земель. В основании кадастровой оценки лежит нахождение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. Под сельскохозяйственными угодьями понимается территория, регулярно используемая под ряд определённых целей, которые обладают конкретными естественно - историческими свойствами.

Указом установлено, что кадастровая стоимость земельных участков, которые находятся в подразделении земель сельскохозяйственного назначения находится по состоянию на 1 января того же года, когда были проведены работы государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории субъекта Российской Федерации.

Установление кадастровой стоимости земельных участков, которые входят в подразделение земель сельскохозяйственного назначения производится следующим образом. Устанавливается перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. Этот перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения устанавливается территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, производящего функции по предоставлению услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации по состоянию на 1 января того же года, когда были проведены работы государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Предоставленный перечень должен включать в себя сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории, не позволяется допускать отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель необходима для обоснования земельного налога, арендной платы и иных целей, установленных законом.

Объектом оценки выступают сельскохозяйственные угодья в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользовании) юридических и физических лиц.

Под сельскохозяйственным угодьем понимается территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественноисторическими свойствами. В составе сельскохозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь.

Пашня - сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Сенокос - сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под сенокошение. Различают заболоченные, заливные и суходольные сенокосы.

Пастбище - сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастьбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

Залежь - земельный участок, который раньше использовался под пашню и более одного года не используется , в том числе и под пар.

На рисунке 6 представлены этапы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

Рисунок 6 - Этапы проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий

На первом межрегиональном этапе территориальным органам субъектов РФ представляются кадастровые стоимости 1 га земель сельскохозяйственного назначения и базовые нормативы (оценочная продуктивность и затраты) для проведения оценки внутри субъектов РФ. На первом межрегиональном этапе оценки сельскохозяйственных земель были определены следующие базовые показатели: оценочная продуктивность, оценочные затраты, цена производства валовой продукции, расчетный рентный доход и кадастровая стоимость.

Второй этап - кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъектах РФ по административным районам и землевладениям. Необходимым условием проведения второго этапа государственной кадастровой оценки земель, является соответствие средневзвешенной кадастровой стоимости всех земель сельскохозяйственного назначения величине, полученной в результате проведения первого этапа. Второй этап кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъектов РФ проводится на основе базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных на первом этапе, которые обеспечивают сопоставимость результатов оценки на всей территории РФ. Последовательность проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на втором этапе (рис.10).

При наличии природно-экономической зональности территории субъекта РФ базовые оценочные показатели по продуктивности сельскохозяйственных угодий и затратам на их использование, рассчитанные в среднем по субъекту РФ на первом этапе кадастровой оценки, дифференцируются по земельно-оценочным районам. Исходной информацией для проведения работ являются данные почвенных обследований, материалы IV тура земельно-оценочных работ и внутрихозяйственной оценки земель. Каждый административный район в процессе IV тура земельно-оценочных работ был отнесен к определенной зоне. Оценочные зоны были сформированы по признакам однородности видов почв, технологий возделывания сельскохозяйственных культур, климатических условий и уровня экономического развития территории (рис.7).[14]

Рисунок 7 - Информационная основа государственной кадастровой оценки

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий предполагает расчет интегральных показателей по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению для определения на их основе расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Интегральным показателем плодородия почв является балл бонитета (совокупный почвенный балл), который используется для расчета валовой продукции и затрат объекта оценки.

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий объектов оценки рассчитываются с учетом энергоемкости почв, рельефа, каменистости, контурности, удаленности полей от хозяйственного центра. Физические значения технологических свойств, для конкретного объекта оценки переводятся в баллы и коэффициенты по специальным шкалам. На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется обобщенный показатель - индекс технологических свойств объектов оценки.

Местоположение объекта оценки характеризуется показателем эквивалентного расстояния, определяемого с учетом удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, а также транспортных условий грузоперевозок.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий складывается из двух частей - дифференциального и абсолютного рентного доходов. Дифференциальный рентный доход учитывает плодородие почв, их технологические свойства и местоположение объекта оценки. В случае, если данный доход имеет отрицательное значение, он принимается равным нулю. Величина абсолютного рентного дохода была установлена на первом межрегиональном этапе.

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по объекту оценки внутри субъекта РФ определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации, составляющий 33 года.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий проводится в границах колхозов и совхозов, по которым проводился IV тур оценки земель. Земельно-оценочная информация объектов оценки обобщается по административным районам, земельно-оценочным районам и субъекту Российской Федерации.

Методика определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий приведена на рисунке 8. Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на его площадь.

Для земель сельскохозяйственного назначения, пригодных 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 определение удельных показателей кадастровой стоимости земель определяет необходимую последовательность действий:

Рисунок 8 - Последовательность проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на втором этапе

) составление перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них.

) составление в профиле почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию.

) выбор в профиле почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов, характеризующихся набором сельскохозяйственных культур, их чередованием, количеством полей, занимаемых каждой сельскохозяйственной культурой, и общим количеством полей севооборота;

) установление в профиле почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

) установление рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из ассортимента культур;

) вычисление валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из ассортимента культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации продукции.

) нахождение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава и ассортимента культур;

) вычисление валового дохода на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота;

) вычисление затрат на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота;

) вычисление в профиле почвенных разновидностей затрат на единицу площади на поддержание плодородия почв для каждого севооборота;

) расчет в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота осуществляется путем вычитания из величины удельного валового дохода величины удельных затрат на возделывание, величины удельных затрат на поддержание плодородия почв и прибыли лица, ведущего предпринимательскую деятельность в сельском хозяйстве;

) определение в профиле почвенных разновидностей в составе земельного участка максимального значения удельного показателя земельной ренты из удельных показателей земельной ренты севооборотов;

) определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;

) вычисление удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности в составе земельного участка путем деления удельного показателя земельной ренты почвенной разновидности на коэффициент капитализации;

) вычисление удельного показателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей.[12]

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения состоит из двух основных этапов:

1. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий на территории РФ.. Первый этап кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения проводится с целью определения кадастровой стоимости одного гектара сельскохозяйственных угодий на территории субъектов РФ и разрабатывается определённая последовательность проведения кадастровой оценки.

При проведении кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ определяются следующие показатели в расчете на гектар сельскохозяйственных угодий:

. оценочная продуктивность;

. затраты по оценке;

. цена производства валовой продукции и расчетный рентный доход;

. удельные показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ.

Оценочная продуктивность и затраты по оценке служат базовыми нормативами для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъекта Российской Федерации.

. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации проводится на основании базисных показателей по оценке продуктивности и затрат, установленных на 1 этапе государственной кадастровой оценки земель, обеспечивающих сопоставимость ее результатов на всей территории Российской Федерации. Для этих целей по земельно-оценочным районам определяется:

− фактическая продуктивность 1 га сельскохозяйственных угодий на основании урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов, а также рассчитываются фактические затраты на использование 1 га сельскохозяйственных угодий. Расчеты показателей продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам проводятся в соответствии с п. 2.1,

− методика государственной кадастровой оценки сельскохозугодий на уровне субъектов Российской Федерации;

− рассчитываются по земельно-оценочным районам коэффициенты дифференциации базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных для субъекта Российской Федерации по результатам первого этапа государственной кадастровой оценки, путем отнесения указанных показателей продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам к аналогичным показателям, сложившимся по субъекту Российской Федерации;

− базовые оценочные показатели продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам определяются умножением аналогичных базовых оценочных показателей, установленных по субъекту Российской Федерации на первом этапе государственной кадастровой оценки, на коэффициенты дифференциации продуктивности затрат, рассчитанные по земельно-оценочным районам.

Площади почвенных разновидностей, которые входят состав земельного участка, находятся путем соотношения границ почвенных разновидностей, устанавливаемых на основе почвенных карт, и границ земельных участков, которые входят состав земель сельскохозяйственного назначения, определяемых на основе данных Государственного земельного кадастра.

Удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур рассчитываются на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен.

Размер прибыли предпринимателя находится оценщиком на основе статистических данных о распределении прибыли между правообладателем земель сельскохозяйственного назначения и предпринимателем по отрасли в соответствующем субъекте Российской Федерации.

Коэффициент капитализации рассчитывается на основании среднерыночного соотношения земельной ренты и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Для земель сельскохозяйственного назначения, которые малопригодны под пашню, но употребляемые для выращивания некоторых видов технических культур (многолетних насаждений, ягодников, чая) удельные показатели кадастровой стоимости земель принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель, определяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Для земель сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения определяет следующую последовательность действий:

. группировка земельных участков, в границах которых расположены эти земли;

. определение эталонного земельного участка в составе каждой группы;

. определение рыночной стоимости земель в составе эталонного земельного участка;

. расчет удельных показателей кадастровой стоимости этих земель.

. расчёт эталонного земельного участка предполагает подчёркивание в составе каждой группы земельного участка, обладающего в профиле факторов стоимости характеристиками, находящимися в модальном интервале. Для земель сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса, удельные показатели кадастровой стоимости земель устанавливаются в размере среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя.

Государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [16]. Законом об оценочной деятельности установлен следующий порядок проведения государственной кадастровой оценки (рис. 9).

Государственная кадастровая оценка земель осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, его территориальными органами и находящимися в их ведении предприятиями и организациями. Кроме того, к проведению подобной оценки могут быть привлечены лица, имеющие квалификационный аттестат кадастрового инженера, либо являющиеся оценщиками и состоящие в одной из саморегулируемых организаций.

Государственная кадастровая оценка земель осуществляется в целях установления кадастровой стоимости земельных участков, которые имеют различное целевое назначение.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными Федеральным стандартом оценки №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости».

Рисунок 9 - Схема проведения государственной кадастровой оценки

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности [17].

Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 Департаментом земельно-имущественных отношений Краснодарского края издан Приказ «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из земель населенных пунктов Краснодарского края» от 22.11.2011, №1756. Согласно данному приказу были утверждены:

− результаты определения кадастровой стоимости земельных участков из земель населенных пунктов Краснодарского края;

− средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель в разрезе кадастровых кварталов в составе видов разрешенного использования земель населенных пунктов Краснодарского края;

− средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов) Краснодарского края. Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края показан в таблице 1.[9]

Таблица 1 - Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в разрезе муниципальных районов (городских округов) Краснодарского края

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование муниципального района (городского округа). | Земли сельскохозяйственного назначения 1кв.м./ руб. |
| 1 | Абинский район | 6,07 |
| 2 | Апшеронский район | 1,01 |
| 3 | Белоглинский район | 7,45 |
| 4 | Белореченский район | 5,77 |
| 5 | Брюховецкий район | 10,61 |
| 6 | Выселовский район | 11,00 |
| 7 | Гулькевичский район | 12,45 |
| 8 | Динской район | 10,16 |
| 9 | Ейский район | 7,46 |
| 10 | Кавказский район | 11,72 |
| 11 | Калининский район | 7,15 |
| 12 | Каневской район | 9,90 |
| 13 | Кореновский район | 12,48 |
| 14 | Красноармейский район | 8,47 |
| 15 | Крыловский район | 7,82 |
| 16 | Крымский район | 5,93 |
| 17 | Курганинский район | 11,66 |
| 18 | Кущевский район | 7,49 |
| 19 | Лабинский район | 6,71 |
| 20 | Ленинградский район | 1024 |
| 21 | Мостовский район | 1,60 |
| 22 | Новокубанский район | 10,35 |
| 23 | Новопокравский район | 8,42 |
| 24 | Отрадненский район | 4,70 |
| 25 | Павловский район | 8,67 |
| 26 | Приморско-Ахтарский район | 10,81 |
| 27 | Северский район | 5,50 |
| 28 | Северский район | 7,59 |
| 29 | Старомиский район | 7,28 |
| 30 | Тбилисский район | 12,04 |
| 31 | Темрюкский район | 7,74 |
| 32 | Тимашевский район | 12,06 |
| 33 | Тихорецкий район | 9,42 |
| 34 | Туапсинский район | 10,40 |
| 35 | Успенский район | 6,12 |
| 36 | Усть-Лабинский район | 12,70 |
| 37 | Щербиновский район | 7,68 |
| 38 | Город-курорт Анапа | 7,11 |
| 39 | Город Армавир | 10,66 |
| 40 | Город-курорт Геленджик | 7,14 |
| 41 | Город Горячий Ключ | 3,60 |
| 42 | Город Краснодар | 11,50 |
| 43 | город Новороссийск | 1,64 |
| 44 | Город-курорт Сочи | 6,97 |

.3 Повышение качества оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

По состоянию на 1 января 2013 г. на территории Российской Федерации действовало свыше 24 тыс. муниципальных образований (МО).

Пункт 1 ст.52 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» четко закрепляет право каждого муниципального образования иметь собственный бюджет. Местный бюджет - форма образования и расходования денежных средств на очередной финансовый год, предназначенных для исполнения расходных обязательств соответствующего муниципального образования [16].

В результате же изменения бюджетного и налогового законодательства в течение последних трех лет в числе местных налогов, формирующих финансовую базу местных бюджетов за счет собственных средств, осталось всего два налога: земельный и налог на имущество физических лиц. Впрочем, как показывает и зарубежный опыт, финансовая обеспеченность муниципальных образований определяется не числом местных налогов, а уровнем их экономической значимости и, главное, привязкой к налоговой базе, отражающей результаты хозяйственной деятельности на территории муниципалитета. Но в нынешних российских условиях действующее правовое регулирование и практика бюджетного процесса на местном уровне практически не имеют названной выше привязки и тем самым дистанцируются от задач стимулирования активности органов местного самоуправления по экономическому развитию территорий и на этой базе - по укреплению их доходного, прежде всего налогового, потенциала.

Закрепленные за местными бюджетами в размере 100% поступления от земельного налога и налога на имущество физических лиц фактически дают средств намного меньше ожидаемого и не покрывают значительную часть расходных обязательств. В соответствии с гл. 31 «Земельный налог» исчисление земельного налога производится по кадастровой стоимости земельных участков. Однако вследствие законодательно не урегулированных правовых норм применения повышающих коэффициентов к ставкам земельного налога снизилась собираемость по данному налогу.

Рекомендации по оценке. Оценка земель сельскохозяйственного назначения не должна противоречить основным принципам оценки рыночной стоимости. Основанием для проведения оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения является договор между оценщиком и заказчиком.

Договор должен содержать:

основания заключения договора

вид объёма оценки

вид определяемой стоимости

денежное вознаграждение за провидение оценки

сведения о страховании гражданской ответственности оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчёта об оценке. В отчёте должны быть указаны:

− дата составления и порядковый номер отчёта;

− основания проведения оценки;

− юридический адрес и сведения об оценщике;

− точное описание объекта оценки, реквизиты, балансовая стоимость объекта;

− стандарты оценки;

− последовательность определения стоимости объекта оценки и её итоговая величина;

− дата определения стоимости объекта оценки;

− перечень документов используемых оценщиком и устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов оценки

Заключение

Оценка стоимости сельскохозяйственных земель как вид деятельности комплексно была рассмотрена в дипломной работе в виде механизма оценки стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, под которым, мы понимаем совокупность объектов, целей, принципов, подходов, методов, процедур, видов, инструментов и институтов оценки, результатом взаимодействия которых является объективное и профессиональное заключение о стоимости земельного участка.

Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения должна базироваться на принципах оценки, которые отражают направление, тенденции поведения хозяйствующих субъектов в рыночной среде.

В работе показано, что при оценке рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения возможно использование метода сравнения продаж и метода распределения, основанных на сравнительном подходе, метода выделения, в основе которого лежит сравнительный и затратный подходы, метода капитализации земельной ренты и метода предполагаемого использования, базирующихся на доходном подходе, и метода остатка, помимо доходного использующего затратный подход. Исследование преимуществ и недостатков каждого метода показало, что наилучшим методом оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения является метод сравнения продаж. Однако его использование затруднительно в связи с неразвитостью данного рынка в РФ. Более эффективным использование сравнительного подхода будет в регионах развитым оборотом земель сельскохозяйственного назначения (в зоне традиционного активного земледелия, вблизи крупных населенных пунктов и т.п.).

Затратный подход, несмотря на относительную простоту и кажущуюся возможность широкого использования, содержит в себе принципиальное противоречие в отношении большей части земель сельскохозяйственного назначения - чем лучше природные характеристики земли, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией земельный участок может получить (лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах). Поэтому применение затратного подхода для земель сельскохозяйственного назначения имеет смысл только, если на участке есть значительные улучшения (объекты инфраструктуры, мощности для хранения и переработки сельхозпродукции и т.п.).

Для объективной оценки стоимости земель в удаленных районах возможно использование доходного подхода, прежде всего, метода капитализации земельной ренты.

В условиях формирования рынка земли, его непрозрачности, недостаточной информации о продажах земельных участков, наибольшую значимость приобретает массовая оценка сельскохозяйственных угодий. Именно она позволяет сформировать подход к анализу всего комплекса доступной информации, проводится в целях обеспечения реализации государственной политики эффективного и рационального использования и управления земельными ресурсами и иной недвижимостью в интересах укрепления национальной экономики, объективного налогообложения земель и развития территорий. Однако технология массовой оценки не может обеспечить выполнение ряда стандартных процедур, необходимых для установления рыночной стоимости земельного участка (определение наилучшего и наиболее эффективного способа использования земельного участка, учет соотношения спроса и предложения и индивидуально-потребительских свойств оцениваемого объекта на конкретную дату и т.п.). Это осуществляется в рамках индивидуальной оценки посредством определенного алгоритма, предполагающего капитализацию земельной ренты.

Кадастровая оценка проводится на один момент времени и по единой методике для всей территории Российской Федерации (субъекта РФ) с использованием, как правило, одного методического подхода, служит основой формирования системы земельных платежей и эффективного развития земельных отношений. Это основное отличие кадастровой оценки от других видов оценки наряду с использованием её результатов преимущественно для целей налогообложения и более продолжительным периодом актуальности её результатов - 3-5 лет.

На сегодняшний день разработаны Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, которые отчасти отражают рыночные подходы к определению рыночной стоимости. Согласно данным методических рекомендаций, кадастровая стоимость - расчетная величина в денежном выражении, которая отражает представления о ценности (полезности) земельного участка для всех участников рынка при его использовании. Стоимость, рассчитанная в рамках массовой оценки, должна отражать реальную рыночную стоимость в условиях развитости рынка и наиболее эффективном использовании земельного участка. Фактически эти рекомендации описывают процесс массовой оценки земель для целей налогообложения. Необходимо отметить, что массовая оценка призвана определить не только стоимость для целей налогообложения, но и для целей аренды, залога и т.п.

Основные научные и практические результаты дипломного исследования заключаются в следующем:

- определение развития земельного рынка в Российской Федерации, особенности формирования цен и рыночной стоимости земельных участков;

определение особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки;

определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;

разработка и анализ методологических подходов к оценке стоимости земель сельскохозяйственного назначения;

модержание, задачи и методика, проведения оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;

разработка повышения качества оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

кадастровый рыночный стоимость земля

Список использованных источников

1. Бюджетное послание Президента России Федеральному Собранию РФ о бюджетной политике в 2008-2010 годах (дата обращения 15.04.2014 года).

. Бюджетный кодекс Российской Федерации. Последняя редакция. М.: Юрайт-Издат, 2009 (дата обращения 15.04.2014 года).

. Земельный кодекс РФ. М.: Омег-Л, 2006. (с последующими изменениями и дополнениями) (дата обращения 15.04.2014 года).

4. Земельный рынок России

5. Методика Государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации / Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике. М., 2000 (дата обращения 15.04.2014 года).

. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждено распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-Р (дата обращения 20.04.2014 года).

7. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации

. Цена земли. Особенности ценообразования на земельном рынке

9. Постановление Правительства области № 304 «Об организации оформления прав на земельные участки, находящиеся в общей собственности, и повышении эффективности налогообложения земель сельскохозяйственного назначения» (дата обращения 20.04.2014 года).

. Правила государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации М.: Госкомзем, 2000 г.

. Приказ Минфина РФ от 16 сентября 2008 г. № 95н «Об утверждении форм налоговой декларации и налогового расчета по авансовым платежам по земельному налогу и порядков ее заполнения» (дата обращения 20.04.2014 года).

. Приказ «Об утверждении федерального стандарта оценки» «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1)» от 20 июля 2007 г. № 256 (дата обращения 20.04.2014 года).

. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» (дата обращения 20.04.2014 года).

. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316(дата обращения 20.04.2014 года).

. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»(дата обращения 20.04.2014 года).

. Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (дата обращения 20.04.2014 года).

. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом от 22 октября 2010 г. № 508, ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости».

|  |  |
| --- | --- |
| [**КНИЖНЫЙ МАГАЗИН**](http://учебники.информ2000.рф/chitai.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ТОВАРЫ для ХУДОЖНИКОВ и ДИЗАЙНЕРОВ**](http://учебники.информ2000.рф/kar.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**АУДИОЛЕКЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/lectr.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**IT-специалисты: ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/otu.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ФИТНЕС на ДОМУ**](http://учебники.информ2000.рф/fit1.shtml) |  |