

Литература

1. Балакин, В.В. Основы оценки бизнеса [Текст]/ Под ред. В.В. Балакин, В.В. Григорьев. – М.: Дело АНХ, 2009. – С. 384.
2. Всяких, Ю.В. Планирование и контроль как эффективное управление денежными средствами предприятия [Текст] / Ю.В. Всяких // Актуальные проблемы развития экономических, финансовых кредитных систем: материалы II Международной научно-практической конференции (г. Белгород, 8 сентября 2014 г.) / под науч. ред. М.В. Владыка, Т.Н. Флигинских, Т.А. Смирных. – Белгород: ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2014. – С. 26-32.
3. Хитчнер, Р. Три подхода к оценке стоимости бизнеса [Текст]/ Под ред. Р. Хитчнер. – М.: Маросейка, 2008. – С. 306.
4. Шпилевская, Е.В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст]/ Под ред. Е.В. Шпилевская. - М.: Феникс, 2010. – С. 352.

ОСОБЕННОСТИ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

*Гончаренко Татьяна Владимировна
доцент кафедры финансов, кредита и налогообложения НИУ «БелГУ»,
кандидат экономических наук
г. Белгород, Россия*

Земля как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах обладает стоимостью, качественная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики. От рационального и эффективного использования земли зависит социально-экономическое развитие любых территорий, поэтому формирование эффективной экономики и пользование всеми ресурсами, в том числе земельными, должно осуществляться на конкурентной основе..

Исследование экономического содержания стоимостной оценки земельных объектов и их специфических особенностей является одной из наиболее актуальных проблем современной экономической науки, т. к. от их функционирования зависит успех ускорения экономического роста, создания оптимальных условий для развития человеческого капитала в современной российской социально-экономической системе [3].

В современных условиях России земля является сложным объектом экономической оценки в составе недвижимости ввиду определенных факторов:

- невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости, при этом каждый участок имеет фиксированное расположение, занимает определенную площадь, т. е. количество участков ограничено;

- в Земельном кодексе РФ (п. 5 ст. 1) установлен принцип единства земельных участков и прочно связанных с ним объектов, таким образом, оценка земельного участка всегда связана с необходимостью оценке расположенных на нем объектов, что позволяет говорить о «едином» объекте недвижимости;

- в отличие от других объектов недвижимости, срок эксплуатации земельных участков не ограничен, при этом в условиях их количественной ограниченности, в отличие от зданий и сооружений, со временем их стоимость увеличивается;

- возможно использование земли как минимум в двух основных направлениях: как средства производства (земли сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов) или как пространства для социально-экономического развития.

Необходимость в получении достоверной стоимости земельных участков испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти

при управлении земельными ресурсами, проведении рациональной земельной, инвестиционной и налоговой политики. Без точной рыночной оценки любой собственности невозможно успешное функционирование и дальнейшее развитие современной экономики, невозможно появление конкуренции за использование отдельными земельными участками.

Рыночные методы оценки помогают максимально выгодно распоряжаться недвижимым имуществом, которое предприятия и граждане имеют в собственности, создают и показывают его инвестиционную привлекательность, которая может выражаться в виде относительных показателей или в виде стоимостной оценки земли. Объективная оценка различных видов стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой, страховой, налогооблагаемой и других) недвижимого имущества необходима для операций купли-продажи, страхования, постановки на учет, сдачи в аренду и других операциях с имуществом. Стоимостная оценка земельных объектов зависит и от многих косвенных факторов: месторасположение и удаленность участка от хозяйственных центров, состояние дорожной сети, возможность его потенциального использования.

При этом с точки зрения количества объектов оценки выделяют два основных направления: массовая и индивидуальная. Массовая оценка используется для большого количества объектов одновременно и служит для приблизительного определения их стоимости, этот метод, например, используется в государственной кадастровой оценке отдельных категорий земли. Индивидуальная оценка проводится для конкретного объекта и включает в себя ряд последовательных этапов. С точки зрения технологии оценивания выделяют три группы: затратный, доходный и сравнительный подход. Затратный подход использует методику определения затрат, необходимых для замещения или восстановления объекта оценки с учетом накопленного им износа [2]. Доходный подход основан на определении стоимости объекта недвижимости на основе ожидаемых доходов от ее использования. Сравнительный подход — это набор методов оценки, основанных на сравнении объекта с его рыночными аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

В теории оценки выделяют несколько видов стоимости недвижимости: рыночная, меновая, залоговая, потребительская, балансовая, инвестиционная, ликвидационная, утилизационная, для целей налогообложения, страховая

На реальную оценку конкретного объекта собственности воздействуют очень многие факторы. Так, на рыночную его оценку влияет уровень спроса на него и соотношение спроса и предложения на аналоги, уровень затрат на создание подобных объектов, степень риска получения намеченных доходов и другие обстоятельства

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом ценового зонирования территории и основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Все работы по государственной кадастровой оценке земель проводятся в соответствии с нормативными правовыми актами, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» с привлечением для проведения таких работ индивидуальных оценщиков или юридических лиц, имеющих право на заключение договора об оценке.

Государственная кадастровая оценка земель с целью определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения проводится не реже одного раза в 5 лет, в соответствии с Методическими рекомендациями (указаниями), утвержденными для всех категорий земель. Результаты оценки вносятся в Государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая стоимость земли — это расчетная величина, определяемая как удельный показатель и представляет собой кадастровую стоимость единицы площади (1 м²) той или иной категории земель в целом или кадастрового квартала в составе

категории земель по видам функционального использования земель. Однако применяемая методика не позволяет в полной мере использовать показатели почвенных свойств усредняя качественные показатели почв. Минимальную кадастровую стоимость имеют земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, водными объектами и земли сельскохозяйственного использования, а максимальную имеют участки наиболее плотного заселения и освоения. Кадастровая стоимость земельных участков не соответствует рыночной стоимости, хотя и основывается на статистическом анализе рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости. Влияние на кадастровую стоимость природных факторов практически оценочным процессом не учитывается.

Чтобы добиться качественного результата оценки земельных объектов, необходимо уделять особое внимание оценки плодородия почв (бонитировка), определять тех свойства, которые имеют прямое хозяйственное значение.

Такое определение может быть только сравнительным, характеризующим отличительные черты отдельных участков земли и степени их превосходства. Это особенно важно при оценке сельскохозяйственных объектов имущества, где почва является главным фактором в производстве. Поэтому здесь предметом оценки земельных объектов должна являться не только качественная характеристика почв, но и весь комплекс природных факторов [3].

Основной фактор, который должен определять стоимость земель, это их потенциальное плодородие (особенно земель сельскохозяйственного назначения). С этой целью проводится их бонитировка (от латинского слова «bonitas» - «доброкачественность») [3].

Бонитет почвы – основной показатель ее качества. Бонитировка почв представляет собой сравнительную (балльную) оценку их плодородия при сопоставимых агроклиматических условиях и интенсивности земледелия [4]. Она проводится по основным устойчивым во времени свойствам почв и коррелируется со средней многолетней урожайностью культур на этих почвах. Учет степени деградации и нарушения необходим не только при определении стоимости земельного участка, но и при расчете затрат на экологоэкономическую реабилитацию земли.

Для учета, оценки, контроля и мониторинга земель сельскохозяйственного назначения возможно создание единой информационной системы включающей: создание государственной почвенно-географической базы данных и формирование цифровой картографической основы для целей оценки земель сельскохозяйственного назначения и выделения в натуре долевой земельной собственности; создание единого реестра почв в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях с оценочными характеристиками (урожайности и затрат) для цели «прозрачности» определения стоимостных показателей земель; создание актуализированного паспорта плодородия земельного участка для контроля качественного состояния земель. Формирование такой информации расширит возможности качественной оценки земельных объектов.

Таким образом, экономически обоснованная оценка стоимости земельных участков является сложной процедурой, так как должна учитывать многогранность понятия земли как: природного ресурса, основы для среды проживания и социально-экономического развития, объекта недвижимости и производства. В современном мире, где недвижимость является важным объектом экономических отношений, проблема оценки ее стоимости становится важным и порой неотъемлемым этапом мероприятий, в которые она вовлечена.

Литература

1. Артамонов, И. В. К вопросу о сложности оценки рыночной стоимости земли. [Текст]: / И. В. Артамонов // Известия иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). - 2013. - № 2

2. Электронный журнал Социально-экономическое развитие и образование..
<http://eizvestia.isea.ru>
3. Рассыпнов, В.А. Бонитировка почв как основа кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: / В.А. Рассыпнов, Е.М. Соврикова //
4. Сапожников, П.М. Методология создания информационного ресурса для целей оценки, контроля и мониторинга состояния земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: / П.М.Сапожников, В.С. Столбовой // Имущественные отношения в РФ № 10 (133) 2012.