

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»  
(СГУГиТ)

Т. В. Межуева

## **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ**

Утверждено редакционно-издательским советом университета  
в качестве учебного пособия для обучающихся по направлениям подготовки  
38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата),  
21.04.02 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры)

Новосибирск  
СГУГиТ  
2022

УДК 332.64

М43

Рецензенты: кандидат экономических наук, доцент Новосибирского государственного университета экономики и управления *Е. И. Лобанова*

кандидат технических наук, доцент СГУГиТ *А. Л. Ильиных*

**Межуева, Т. В.**

М43 Оценка стоимости земли : учебное пособие / Т. В. Межуева. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – 62 с. – Текст : непосредственный.

ISBN 978-5-907513-65-5

Учебное пособие подготовлено кандидатом технических наук, доцентом кафедры цифровой экономики и менеджмента Сибирского государственного университета геосистем и технологий Т. В. Межуевой.

В пособии рассмотрены основные характеристики земли как природного и экономического ресурса, аспекты правового и экономического регулирования земельного рынка; теоретические и правовые основы рыночной и кадастровой оценки земель, подходы и методы рыночной оценки земельных участков, особенности налогообложения земель в Российской Федерации.

Учебное пособие по дисциплине «Оценка стоимости земли» предназначено для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата) профиля «Экономика предприятий и организаций – в операциях с недвижимым имуществом», а также может быть использовано для обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры) профиля «Оценка стоимости имущественного комплекса предприятия (бизнеса)».

Рекомендовано к изданию кафедрой цифровой экономики и менеджмента и Ученым советом Института геодезии и менеджмента СГУГиТ.

Печатается по решению редакционно-издательского совета СГУГиТ

УДК 332.64

ISBN 978-5-907513-65-5

© СГУГиТ, 2022

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	4
1. Земля как объект экономической оценки .....	6
1.1. Земля как природный ресурс и объект недвижимости. Особенности земли как объекта оценки .....	6
1.2. Состав земель в Российской Федерации .....	8
1.3. Оценка земель: понятие, виды, сравнительная характеристика .....	10
2. Характеристика земельного рынка.....	14
3. Теоретические и правовые основы оценки земельных участков.....	18
3.1. Правовые основы оценки земельных участков .....	18
3.2. Виды стоимости земельных участков .....	20
3.3. Принципы оценки земельных участков .....	23
4. Методологические основы рыночной оценки земельного участка .....	26
5. Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.....	30
6. Доходный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.....	35
7. Государственная кадастровая оценка земель в России.....	40
8. Налогообложение земель в России.....	45
9. Практические материалы для промежуточной аттестации обучающихся.....	48
Заключение .....	54
Библиографический список.....	56
Приложение. Система ФСО, действовавшая до 07.11.2022 .....	61

## ВВЕДЕНИЕ

В связи с развитием земельного рынка и вовлечением земельных участков в товарный оборот возникла необходимость объективной оценки их стоимости. Достоверность оценки земли способствует принятию эффективных решений в области земельно-имущественных отношений как в государственном, так и в частном секторе.

«Оценка стоимости земли» относится к дисциплинам вариативной части программы бакалавриата (по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, профиль «Экономика предприятий и организаций – в операциях с недвижимым имуществом») и магистратуры (по направлению подготовки 21.04.02. Землеустройство и кадастры, профиль «Оценка стоимости имущественного комплекса предприятия (бизнеса)»).

Целью освоения дисциплины «Оценка стоимости земли» является формирование у обучающихся профессиональных компетенций, определяющих готовность и способность будущих выпускников к использованию знаний теоретических и методических основ рыночной и кадастровой оценки земель в современных условиях.

Учебное пособие по дисциплине «Оценка стоимости земли» разработано на кафедре цифровой экономики и менеджмента и предназначено для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата), профиля «Экономика предприятий и организаций – в операциях с недвижимым имуществом», а также может быть использовано для обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры), профиля «Оценка стоимости имущественного комплекса предприятия (бизнеса)».

Данное учебное пособие может использоваться при осуществлении обучения по программе профессиональной переподготовке оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» по дисциплинам «Оценка стоимости земли», «Теория и практика оценки стоимости недвижимости», «Теория и практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)».

В учебном пособии по каждому разделу приведены контрольные вопросы по темам дисциплины, практические материалы для подготовки к промежуточной аттестации (темы рефератов, вопросы, практические задания), библиографический список. Практические задания по темам курса направлены на приобретение практических навыков по выполнению необходимых расчетов при проведении процедуры оценки стоимости земельных участков, а также земельных платежей.

При написании учебного пособия использованы нормативно-правовые акты в области гражданского, земельного законодательства, законодательные и методические документы в области оценочной деятельности.

При подготовке учебного пособия использованы труды зарубежных ученых, таких как Н. Ордуэй [42], Д. Фридман [42], Дж. К. Эккерт [30], Г. С. Харрисон [43], а также российских теоретиков и практиков в исследуемой области: В. И. Петрова [33], В. А. Прорвича [34], С. В. Грибовского [31], А. Г. Грязновой [7, 32], М. А. Федотовой [7, 32], В. А. Горемыкина [3], Е. И. Тарасевича [41], Е. И. Лобановой [10, 11, 44], Е. Н. Быковой [1] и др.

# 1. ЗЕМЛЯ КАК ОБЪЕКТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ

## 1.1. Земля как природный ресурс и объект недвижимости. Особенности земли как объекта оценки

Земля является важнейшей ценностью, которой обладает государство, и рассматривается как основа экономической деятельности хозяйствующих субъектов.

В законодательных актах Российской Федерации термин «земля» рассматривается с разных позиций: как природный объект и ресурс, недвижимое имущество, территориальный и операционный базис, средство производства (рис. 1).

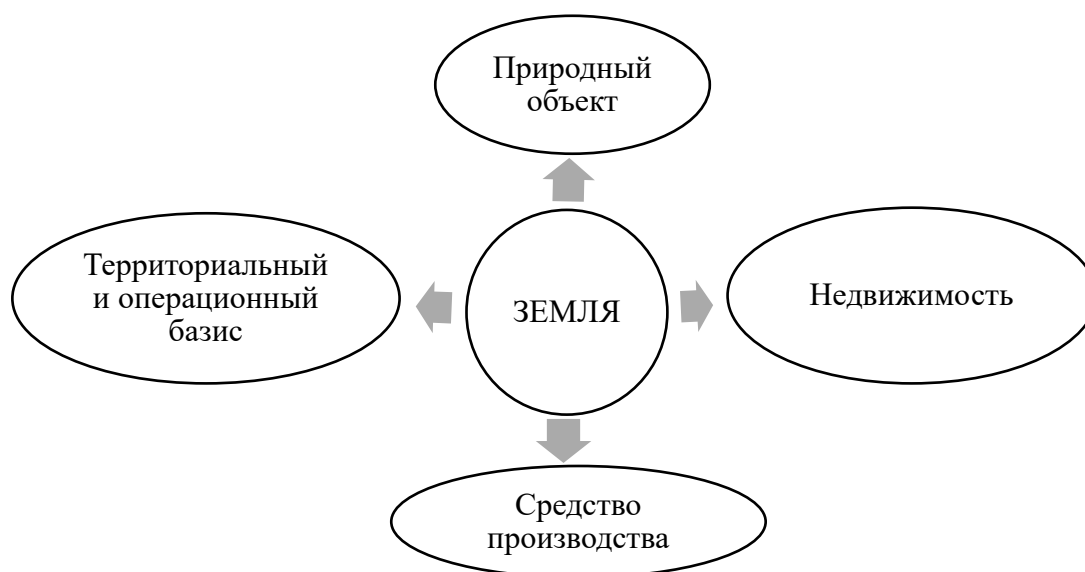


Рис. 1. Многофункциональность земли

Согласно ГОСТ 26640–85 [4] понятие *земля* определяется как «важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском

и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства».

Термин «земельный участок» применяется, когда речь идет об освоенной территории с установленными на местности границами. Понятие земельного участка закреплено в важных законодательных документах – Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) (рис. 2).

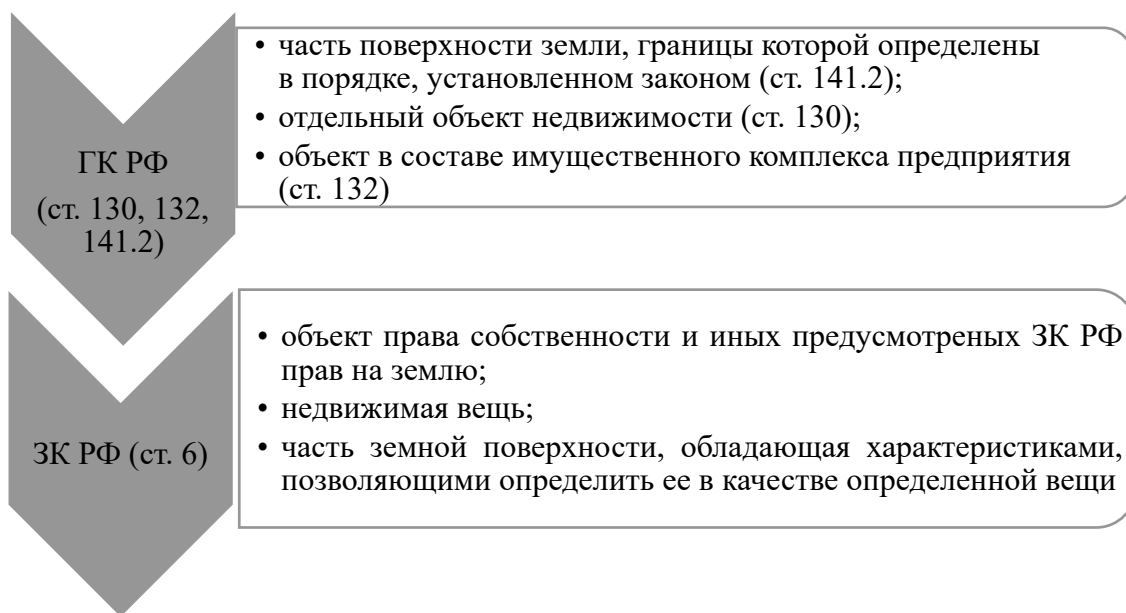


Рис. 2. Содержание термина «земельный участок» в законодательных актах РФ

Отнесение земельного участка к категории «недвижимое имущество» закреплено как в ЗК РФ, так и в ГК РФ. С 01.09.2022 вступила в силу новая глава ГК РФ – 6.1 «Недвижимые вещи», в ст. 141.2 которой дано определение земельного участка.

Земля является природной основой рынка недвижимости. В условиях развития земельно-имущественных отношений в России земельный участок вовлекается в гражданский оборот, становится предметом сделок на земельном рынке.

При осуществлении оценочных работ необходимо учитывать особенности земельного участка, связанные с его специфическими свойствами (табл. 1).

## Особенности земли как объекта оценки

Особенности земли	Характеристика
Земля – создание природы	При проведении оценки земель не применяется затратный подход, так как при создании земельного участка не использовался человеческий труд
Земля – главное средство производства в сельском хозяйстве	При определении стоимости сельскохозяйственных земель одним из основных оценочных показателей является плодородие
Земля обладает плодородием	Данными свойствами обладает только земля
Земля – основа территориальной организации производства	В любой отрасли народного хозяйства земля используется в качестве пространственного базиса для размещения зданий, строений, сооружений и иных объектов
Постоянство местоположения участка	Неперемещаемость в пространстве земли. Другие объекты недвижимости, например, здания могут быть перемещены либо демонтированы
«Неизнашиваемость» земли	При оценке земельного участка не рассчитывается износ, что объясняется неограниченным сроком службы объекта. Но в случае нерационального использования участка утрачиваются производительные свойства земли
Пространственная ограниченность земли	Данная особенность влияет на ограниченность предложений сходных участков на конкретной территории
«Незаменимость» земли	Данное свойство обуславливают необходимость проведения земельной политики, направленной на охрану, рациональное использование земель
Разнообразие видов разрешенного использования земельных участков (ВРИ) в рамках целевого назначения	Многообразие ВРИ предполагает учет различных ценообразующих факторов при проведении оценки земель и влияет на выбор методов оценки в рамках стандартных подходов

Перечисленные выше особенности определяют сложность определения стоимости земельных ресурсов, так как земля является многофункциональным природным объектом.

## 1.2. Состав земель в Российской Федерации

Земли на территории Российской Федерации объединены в земельный фонд. Государственный учет земель осуществляется *по категориям и по угодьям*.

*Категорией земель* признается определенная часть земельного фонда, которая выделяется по основному целевому назначению. Она имеет определенный правовой режим использования и охраны.



В целях идентификации объекта оценки необходимо выявить принадлежность земельного участка к той или иной категории в целях обеспечения дифференцированного подхода при определении стоимости. Категории земель обозначены в ст. 7 ЗК РФ (табл. 2).

Таблица 2

Характеристика категорий земель (статистика на 01.01.2021) [5]

Категории земель	Характеристика	Общая площадь, млн га	Доля земель от общей площади земельного фонда, %
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли используются для нужд сельского хозяйства и находятся за пределами населенного пункта	380,8	22,24
Земли населенных пунктов	Земли используются преимущественно для застройки городских и сельских поселений	20,6	1,20
Земли промышленности и иного специального назначения (состав земель установлен ст. 87 ЗК РФ)	Земли предназначены для выполнения специальных народнохозяйственных задач несельскохозяйственного характера предприятиями и организациями	17,6	1,03
Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли имеют особый правовой режим использования в связи с их особым ценным значением (историко-культурным, природоохранным, эстетическим, рекреационным, оздоровительным и иным)	49,7	2,90
Земли лесного фонда	Эти земли используются в целях ведения лесного хозяйства. Это лесные и нелесные земли	1 127,6	65,84
Земли водного фонда	Земли, которые покрыты поверхностными водами, и занятые гидротехническими сооружениями, расположенными на водных объектах	28,1	1,64
Земли запаса	Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам (исключение – земли фонда перераспределения земель)	88,2	5,15
Итого	–	1 712,6	100

При проведении экономической оценки земель необходимо проанализировать состав земель по видам угодий (рис. 3).



Рис. 3. Классификация земельных угодий

В зависимости от принадлежности участка к той или иной категории земель, а также видов земельных угодий в составе землепользования, применяются различные методы оценки земель, рассмотренные подробно в разд. 5 и 6 данного учебного пособия.

### 1.3. Оценка земель: понятие, виды, сравнительная характеристика

*Оценка земель* представляет собой процесс по сбору и анализу информации, направленный на определение стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями законодательства, федеральными стандартами оценки (далее – ФСО) и утвержденными методиками.

В зависимости от цели проведения оценочных работ можно выделить два вида оценки земель: массовую (кадастровую) и индивидуальную (единичных объектов собственности).

*Кадастровая оценка земель* – регламентированный законодательством процесс, направленный на установление кадастровой стоимости земельных участков на основе единой методики с применением методов массовой

оценки. Результаты кадастровой оценки вносятся в единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) и используются в качестве налоговой базы при расчете земельного налога.

Работы по Государственной кадастровой оценке земель (далее – ГКОЗ) на территории РФ проводятся с 2000 г. в соответствии с едиными методическими, нормативно-техническими документами и программными средствами. С 2020 г. кадастровая оценка недвижимости проводится специализированными государственными бюджетными учреждениями (далее – ГБУ), сформированными в каждом регионе.

В условиях развития земельного рынка возникла объективная необходимость проведения индивидуальной оценки земельного участка с целью определения его рыночной или иной стоимости.

*Индивидуальная оценка* предполагает определение стоимости (рыночной и иной, установленной ФСО) конкретного земельного участка с учетом его индивидуальных характеристик на определенную дату, отраженную в отчете об оценке. При этом оценка выполняется независимыми оценщиками, в соответствии с требованиями, установленными законодательством об оценочной деятельности.

Отличительные особенности систем оценок земель представлены в табл. 3.

Таблица 3

Сравнительная характеристика систем массовой и индивидуальной оценок земельных участков

Критерии различия	Массовая (кадастровая оценка) оценка	Индивидуальная оценка
Цели оценки	Налогообложение и иные цели, установленные нормативно-правовыми актами РФ	<p>Определение стоимости в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– заключения сделок с участками;</li> <li>– установления стартовых цен на конкурсах и аукционах по продаже участков;</li> <li>– определения размера компенсаций в случаях изъятия участка у собственника для нужд государства и муниципалитета;</li> <li>– реорганизации, ликвидации и банкротстве предприятий;</li> <li>– спора о стоимости объекта оценки и т. д.</li> </ul>

Критерии различия	Массовая (кадастровая оценка) оценка	Индивидуальная оценка
Объект оценки	Земельные участки в составе определенной категории земель в пределах обширной территории	Определенный земельный участок
Вид определяемой стоимости	Кадастровая	Рыночная, инвестиционная, ликвидационная (ФСО № 2 [20]). С 07.11.2022 ФСО II [29] вводится новый вид стоимости – равновесная
Периодичность оценки	До 01.01.2022 – один раз в 3–5 лет. С 01.01.2022 – не реже 1 раза в 4 года (в городах федерального значения – 1 раз в 2 года)	По мере необходимости
Правовое регулирование	– Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – ФЗ № 135) [35]; – Федеральные стандарты оценки (см. табл. 6 данного пособия)	Иные нормативные акты
	– Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ (далее – ФЗ № 237) [36] и иные нормативные акты	
Методическое обеспечение	Методические указания о государственной кадастровой оценке [16]	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков [15]
Исполнители работ	С 2000–2010 гг. – гос. учреждения; с 2010–2017 гг. – независимые оценщики. С 01.01.2017 по 01.01.2020 – оценщики или ГБУ. С 01.01.2020 – только ГБУ, созданные субъектом РФ	Оценщики – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее СРО) и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ № 135 [35]. С 01.04.2018 оценщик обязан сдавать квалификационный экзамен по выбранному направлению (оценка недвижимости, оценка движимого имущества, оценка бизнеса). Квалификационные требования к оценщикам установлены проф. стандартом [18]

Системы массовой и индивидуальной оценок базируются на собственных методологиях, которые объединяет применение стандартных подходов к оценке.

### Контрольные вопросы

1. Раскройте понятие и назначение экономической оценки земель.
2. Что понимается под земельным участком в соответствии с Гражданским кодексом РФ?

3. Дайте характеристику земельного участка в соответствии с земельным законодательством.
4. Перечислите особенности земли как объекта экономической оценки.
5. Какие категории земель по целевому назначению устанавливает Земельный кодекс РФ?
6. Что понимается под правовым режимом использования земель?
7. В каких целях проводится государственная кадастровая оценка земель?
8. Перечислите возможные случаи проведения индивидуальной оценки земельного участка.
9. Назовите основные критерии отличия индивидуальной и кадастровой систем оценки земель.
10. Какова периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель в соответствии с действующим законодательством?

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

При проведении как индивидуальной, так и кадастровой оценки требуется проведение анализа рыночной ситуации на земельном рынке.

Рынок земли – это отдельный сегмент рынка недвижимости, связанный с оборотом прав на земельные участки.

Функционирование земельного рынка осуществляется его субъектами, к которым относятся: *покупатели, продавцы, профессиональные участники рынка, государственные органы.*

Для целей оценки в соответствии с ФСО № 7 [24] оценщику необходимо выполнить обзор состояния определенного сегмента земельного рынка, на котором позиционируется оцениваемый участок.

При проведении анализа ценовой ситуации необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- трудность стандартизации объектов, так как каждый земельный участок обладает определенным местоположением и индивидуальными физическими характеристиками;

- неэластичность предложения на рынке, что связано с невозможностью свободного воспроизводства земельных участков;

- менее гибкий спрос по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости, который зависит преимущественно от принадлежности участка к той или иной категории и местоположения участка;

- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы;

- высокая степень государственного регулирования в области землепользования и зонирования территорий с учетом норм гражданского, земельного, водного, лесного, природоохранного и иного права;

- низкая степень открытости рынка, что объясняется частным характером сделок с участками;

- сезонные колебания цен на земельном рынке;

- товаром выступают права на участок.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим основным критериям, представленным в табл. 4.

## Сегментация земельного рынка

Критерий сегментации	Характеристика
1. Категория земель	По целевому назначению выделяют семь категорий земель (ст. 7 ЗК РФ), приведенных в табл. 1 данного учебного пособия
2. Вид разрешенного использования земельного участка	ВРИ приведены в классификаторе, утвержденном Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 [14]: – сельскохозяйственное использование; – жилая застройка; – отдых (рекреация) и др.
3. Вид права	Право собственности и иные вещные права, приведенные в табл. 5 данного пособия
4. Размер участка	– мелкие (до 0,5 га); – средние (0,5–5 га); – большие (5–20 га); – крупные (свыше 20 га)
5. Территориальный охват	– местный; – региональный и национальный; – международный
6. Степень развитости инфраструктуры	Наличие коммуникаций на участке (сетей электро-, водо-, газо-, теплоснабжения; канализации и др.)
7. Престижность расположения	Расстояние от землепользования до областных и районных центров

При оценке земельного участка требуется собрать информацию как о земельном рынке, так и о правовом статусе земельного участка на основании правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.

Выделяют следующие виды прав на землю (табл. 5).

На земельном рынке происходит оборот прав на земельные участки в результате заключения различных сделок, предусмотренных гражданским, земельным, жилищным и другими системами законодательства.

Сделки с земельными участками – это действия субъектов земельных отношений, которые направлены на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Виды сделок с землей регулируются гл. 9 «Сделки» ГК РФ и иными нормативно-правовыми актами. Сделки можно разделить на две группы:

1) сделки, направленные на отчуждение земельных участков (купля-продажа, дарение, наследование, мена, обмен и др.);

2) сделки, не связанные с отчуждением (аренда, безвозмездное пользование, ипотека и др.).

## Право собственности и иные права на землю

Вид права	Нормативный документ	Характеристика
1. Право собственности	Конституция РФ (ст. 9), гл. 17 ГК РФ, гл. III ЗК РФ и иные	Право собственности включает права: владения, пользования и распоряжения имуществом (ст. 209 ГК РФ). Собственник имеет право осуществлять любые действия, не противоречащие закону, в отношении принадлежащего ему имущества. Формы собственности: государственная, муниципальная, частная и иные
2. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками	С. 268, 269 ГК РФ, ст. 39.9 и 45 ЗК РФ, иные	До 29.09.2001 (до вступления в силу ЗК РФ) участки предоставлялись гражданами юр. лицам из государственного и муниципального земельного фонда. В настоящее время предоставляются: – государственным и муниципальным учреждениям; – казенным предприятиям; – центрам исторического наследия президентов РФ; – органам гос. власти и местного самоуправления. Правомочия землепользователя: владение, пользование, сдача в аренду с согласия собственника
3. Пожизненное наследуемое владение земельными участками	Ст. 265-267 ГК РФ, ст. 45 ЗК РФ, иные	До вступления в силу ЗК РФ (29.09.2001 г.) участки, находящиеся в гос. или муниципальной собственности, предоставлялись на данном праве только гражданам. После вступления в силу ЗК РФ данное право было отменено. Правомочия землевладельца: владение, пользование, сдача в аренду, передача по наследству
4. Сервитут	Ст. 274, 277 ГК РФ; ст. 23 и 48, гл. V.3 ЗК РФ, иные	Право ограниченного пользования чужим земельным участком. На практике могут устанавливаться два вида сервитутов: частный (в интересах конкретного частного лица или лиц) и публичный (в интересах государства, местного самоуправления или местного населения)
5. Аренда земельных участков	Гл. 34 ГК РФ, ст. 22, 46 ЗК РФ и иные	Предоставление арендодателем участка арендатору во временное владение и пользование на условиях, закрепленных в договоре аренды
6. Безвозмездное пользование земельными участками	Ст. 24 и 47 ЗК РФ и иные	Участки предоставляются бесплатно в пользование работникам организаций лесного хозяйства, охотничьих хозяйств и др. отраслей на время установления трудовых отношений

Рассмотренные выше права на земельные участки и сделки с участками подлежат государственной регистрации в ЕГРН. Данный реестр является информационным ресурсом и содержит сведения об учтенных объектах не-



движимости, о зарегистрированных правах на такие объекты, основаниях возникновения права, информации о правообладателях. Регистрирующим органом является Росреестр. Процедура регистрации регулируется нормами Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 [37]. Законом установлены сроки осуществления государственной регистрации прав.

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите основные нормативно-правовые акты, регулирующие земельно-имущественные отношения в Российской Федерации.
2. Что понимается под земельным рынком?
3. Перечислите основные субъекты земельного рынка и раскройте функции каждого из них.
4. Какие формы собственности на землю предусмотрены Конституцией РФ?
5. Раскройте виды вещных прав на землю.
6. Назовите виды ограничений прав на земельный участок.
7. Что понимается под термином «сервитут»?
8. Какие виды сервитутов могут устанавливаться в отношении земельных участков?
9. Перечислите виды сделок с земельными участками, предусмотренные ГК РФ.
10. Раскройте этапы проведения государственной регистрации прав на земельные участки.

### **3. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

#### **3.1. Правовые основы оценки земельных участков**

Основным нормативным актом, регулирующим оценку земельных участков, является Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». В первой главе данного закона рассмотрены основные понятия в области оценочной деятельности (оценочная деятельность, объекты, субъекты оценки), установлены случаи обязательной оценки (ст. 8) и т. д. Во второй главе рассматриваемого закона раскрываются основания для осуществления оценочной деятельности (требования к договору на оценку (ст. 10); общие требования к содержанию отчета об оценке (ст. 11); права, обязанности оценщика (ст. 14, 15) и заказчика (ст. 15.2); критерии независимости оценщика (ст. 16) и т. д. В гл. III рассмотрена система регулирования оценочной деятельности. Законом предусмотрено помимо государственного регулирования саморегулирование деятельности оценщиков. Гл. III.1 посвящена вопросам проведения Государственной кадастровой оценки. Гл. IV содержит заключительные положения.

Оценщик также должен опираться на законодательство, регулирующее право собственности и иные вещные права, отдельные виды обязательств, связанные с объектом оценки. Основой такой системы законодательства являются ГК РФ, ЗК РФ, Налоговый кодекс РФ (далее – НК РФ), Водный кодекс РФ и другие законодательные акты, в том числе по приватизации, банкротству, аренде, ипотеке, доверительному управлению и т. д.

При осуществлении оценочной деятельности оценщик должен руководствоваться принятыми Федеральными стандартами оценки (ФСО). Разработка ФСО осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Первые стандарты, обязательные к применению субъектами оценки [39], были приняты в 2001 г. и действовали до 01.01.2008. В 2007 г. на смену

данных стандартов приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254, 255, 256 были утверждены ФСО № 1, 2, 3. В 2015 г. данные стандарты также были отменены в связи с совершенствованием ФСО.

В 2014 г. был принят важный стандарт – ФСО № 7 «Оценка недвижимости» [24], который конкретизировал как процедуру, так и методологию оценки земельных участков и объектов капитального строительства. В 2015 г. был принят ряд стандартов, таких как ФСО 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11,12, 13. Система принятых ФСО приведена в приложении к данному пособию.

Приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 № 884 [17] утверждена программа разработки новых ФСО и внесения изменений в действующие ФСО. Разработанная система ФСО представлена на рис. 4.

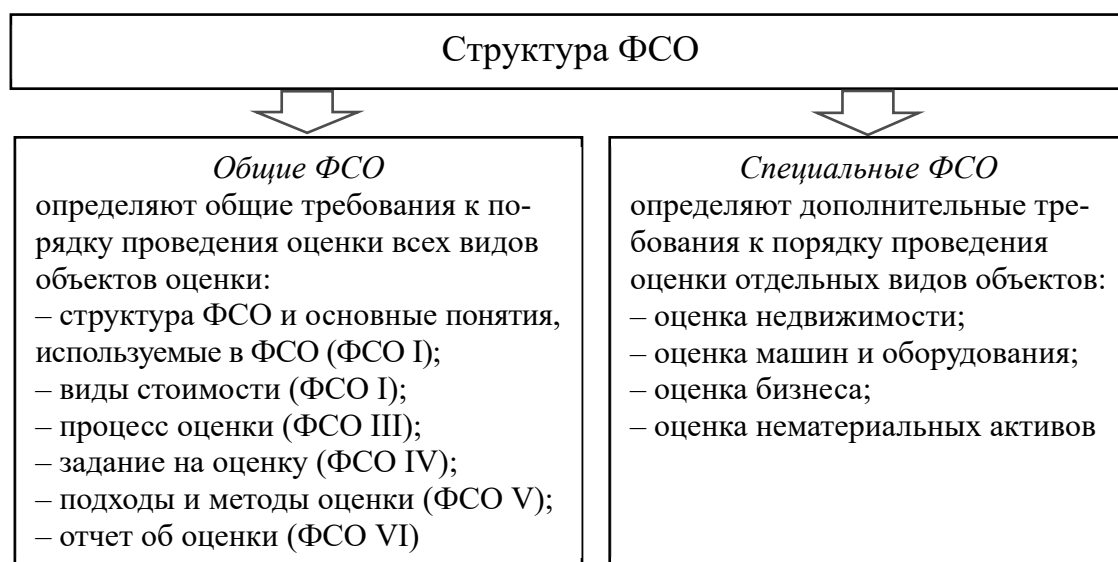


Рис. 4. Новая система ФСО

Уже в апреле 2022 г. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 [29] утверждены новые общие ФСО, вступающие в силу с 07.11.2022. В нумерацию новых стандартов введены римские цифры.

В связи с введением общих стандартов оценки Приказом № 200 [29] отменяются следующие ФСО: 1, 2, 3, 4, 12, 13. Новая система ФСО приведена в табл. 6.

## Новая система ФСО

Новые общие ФСО (с 07.11.2022)	Действующие ФСО
ФСО I. Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО [29]	ФСО № 5. Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения [23]
ФСО II. Виды стоимости [29]	ФСО № 7. Оценка недвижимости [24]
ФСО III. Процесс оценки [29]	ФСО № 8. Оценка бизнеса [25]
ФСО IV. Задание на оценку [29]	ФСО № 9. Оценка для целей залога [26]
ФСО V. Подходы и методы оценки [29]	ФСО № 10. Оценка стоимости машин и оборудования [27]
ФСО VI. Отчет об оценке [29]	ФСО № 11. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности [28]

Таким образом, действующая с 07.11.2022 система стандартов оценочной деятельности будет включать 12 ФСО.

### 3.2. Виды стоимости земельных участков

Результатом процесса оценки земельного участка является стоимость.

Стоимость земли представляет собой расчетную величину, полученную на основе регламентированных методов оценки, лежащих в основе общепринятых подходов.

Формулировка категории «стоимость» закреплена в новом федеральном стандарте – ФСО I [29]. В соответствии с п. 7 стандарта «стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным ФСО».

При осуществлении оценочной деятельности в период действия ФСО № 2 [20] оценщики определяли следующие виды стоимости для объектов:

- рыночную;
- инвестиционную;
- ликвидационную;
- кадастровую.

*Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в усло-

виях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются следующие чрезвычайные обстоятельства» [35]. Установление рыночной стоимости объекта оценки предполагает соблюдение дополнительных условий, отраженных в ФЗ № 135 (рис. 5) [35].

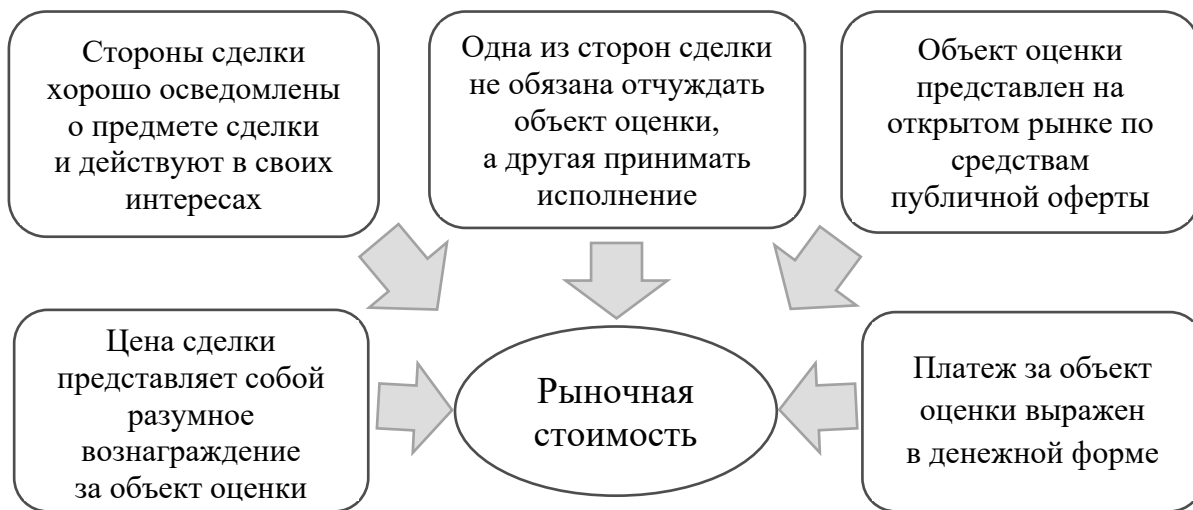


Рис. 5. Признаки рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость земли формируется в процессе взаимодействия спроса и предложения, которые подвержены влиянию факторов, отраженных в табл. 7.

Таблица 7

Факторы, влияющие на спрос и предложение

Факторы, влияющие на спрос и предложение			
Группа 1	Группа 2	Группа 3	Группа 4
Экономические факторы, зависят от макроэкономической ситуации в регионе	Демографические, социальные факторы. Плотность населения, а также численность	Правовое регулирование рынка земли на региональном и федеральном уровнях	Физические характеристики участка земли, факторы окружающей среды

*Инвестиционная стоимость* – это стоимость объекта оценки «для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки» [35].

*Кадастровая стоимость* – это стоимость, рассчитанная на определенную дату и определяемая на основе ценообразующих факторов в соответствии с ФЗ № 237 [36] и утвержденными методическими указаниями [16]. Кадастровая стоимость используется для целей исчисления земельного и иных имущественных налогов.

*Ликвидационная стоимость* – это расчетная величина, показывающая наиболее вероятную цену, при которой объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужденно совершает сделку по отчуждению имущества [35].

Ликвидационная стоимость определяется в том случае, когда продажа объекта происходит вынужденно, при наличии чрезвычайных обстоятельств и ограниченного количества времени.

В новом ФСО II [29], который вступает в силу с 07.11.2022, появился новый вид стоимости – равновесная стоимость.

*Равновесная стоимость* – это денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки [29].

В соответствии с ФСО II вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из *предпосылок стоимости*.

*Предпосылки стоимости* – это исходные условия определения стоимости, которые формируются целью оценки.

Предпосылки стоимости:

- 1) предполагается сделка с объектом или продолжение использования объекта без обмена;
- 2) предполагаемые стороны сделки – конкретные лица либо неопределенный круг лиц (гипотетические участники);
- 3) предполагаемая дата сделки;
- 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное, текущее или иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, исходной информации, подходов и методов оценки и, в конечном счете, на результат оценки.

### 3.3. Принципы оценки земельных участков

Процесс оценки земельного участка заключается в оценке стоимости имущественных прав на оцениваемый объект. Любой вид экономической деятельности должен опираться на присущие ему принципы. Оценщик анализирует экономическую ситуацию через принципы оценки. Знание экономических принципов оценки необходимо для поднимания процедур оценки земельного участка [44]. Принципы рыночной оценки земельного участка представлены на рис. 6.

Принцип полезности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рыночную стоимость имеют те участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя в течение определенного времени</li> </ul>
Принцип спроса и предложения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рыночная стоимость участка зависит от спроса и предложения на рынке, а также характера конкуренции продавцов и покупателей</li> </ul>
Принцип замещения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рыночная стоимость участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности</li> </ul>
Принцип ожидания	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рыночная стоимость участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени</li> </ul>
Принцип изменения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рыночная стоимость участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату</li> </ul>
Принцип внешнего влияния	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рыночная стоимость участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов</li> </ul>
Принцип наиболее эффективного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рыночная стоимость участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования</li> </ul>

Рис. 6. Принципы оценки земельного участка

Основополагающим принципом является принцип наиболее эффективного использования (далее – НЭИ). Под НЭИ понимается наиболее вероятное использование участка, при котором величина стоимости участка будет максимальной. НЭИ должно удовлетворять следующим условиям: быть физически возможным, экономически оправданным, соответствовать требованиям законодательства, финансово осуществимым.

### **Контрольные вопросы**

1. Раскройте основные положения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».
2. Какова структура новых федеральных стандартов оценки (ФСО)?
3. Раскройте основные положения ФСО № 7 «Оценка недвижимости».
4. Какие виды стоимости предусмотрены в ФСО № 2 и в ФСО II?
5. Раскройте понятие рыночной стоимости земельного участка.
6. Перечислите основные факторы формирования рыночной стоимости земельного участка.
7. Что понимается под понятием «предпосылки стоимости»?
8. Назовите основные принципы экономической оценки земельных участков.
9. Что понимается под наиболее эффективным использованием земельного участка?
10. Назовите критерии проведения анализа НЭИ застроенного и незастроенного участков.

### **Практическое задание «Профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности»: необходимость, структура. Содержание»**

Изучив Приказ Минтруда России от 26.11.2018 № 742н «Об утверждении профессионального стандарта “Специалист в оценочной деятельности”», ответить на вопросы.

1. Какова основная цель вида профессиональной деятельности специалиста в оценочной деятельности?
2. Какие виды экономической деятельности в соответствии с Общим классификатором видов экономической деятельности (ОКВЭД) может осуществлять специалист в оценочной деятельности?
3. Сколько уровней квалификации обозначено в профессиональном стандарте?



4. Выполнить сравнительный анализ уровней квалификации для специалиста в оценочной деятельности. Заполните таблицу.

Сравнительная характеристика уровня квалификации специалиста  
в оценочной деятельности

Параметры сравнения	Уровни квалификации			
	5	6	7	8
1. Наименование должностей, профессий				
2. Требования к образованию				
3. Требования к опыту практической деятельности				
4. Особые условия допуска к работе				
5. Обобщенные трудовые функции				

## 4. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с ФСО III «Процесс оценки» [29] процедура оценки рыночной стоимости земельного участка регламентирована и включает следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком и оценщиком, подписание задания в составе договора на оценку земельного участка;
- 2) сбор и анализ необходимой для оценки информации;
- 3) применение подходов к оценке (включая выбор методов оценки и выполнение расчетов);
- 4) согласование результатов применения подходов к оценке (при использовании более одного подхода) и определение итоговой стоимости оцениваемого участка;
- 5) составление отчета об оценке стоимости земельного участка.

В соответствии с ФСО IV [29] задание на оценку должно содержать перечисленную ниже информацию:

- характеристику объекта оценки;
- цель оценки для определения предпосылок стоимости;
- указания на соответствие проводимой оценки требованиям с ФЗ № 135 [35];
- вид и предпосылки стоимости;
- дату оценки;
- указание на форму составления отчета;
- информацию, связанную с ограничениями использования отчета об оценке;
- данные о специальных допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка;
- иную информацию.

После заключения договора на оценку оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки земельного участка (о политических, экономических, социальных факторах; о резуль-

татах анализа земельного рынка; об оцениваемом участке и иной информации, влияющей на стоимость объекта оценки).

При проведении оценки земельного участка необходимо учитывать следующие ценообразующие факторы:

- спрос на земельные участки;
- местоположение, развитость транспортной и инженерной инфраструктуры;
- экологические и геологические параметры;
- уровень доходов, которые ожидаются в будущем с учетом инвестиционных рисков.

Рыночная оценка земельного участка считается довольно сложной процедурой, так как характеристики каждого объекта уникальны. Регламент проведения оценки рыночной стоимости земельного участка утвержден Распоряжением Минимущества РФ № 568 от 06.03.2002.

При проведении оценки оценщик будет обязан использовать сравнительный, затратный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик обладает правом самостоятельного определения методов оценки в рамках каждого подхода.

В рамках каждого из подходов методическими рекомендациями [15] предложены конкретные методы оценки (рис. 7).

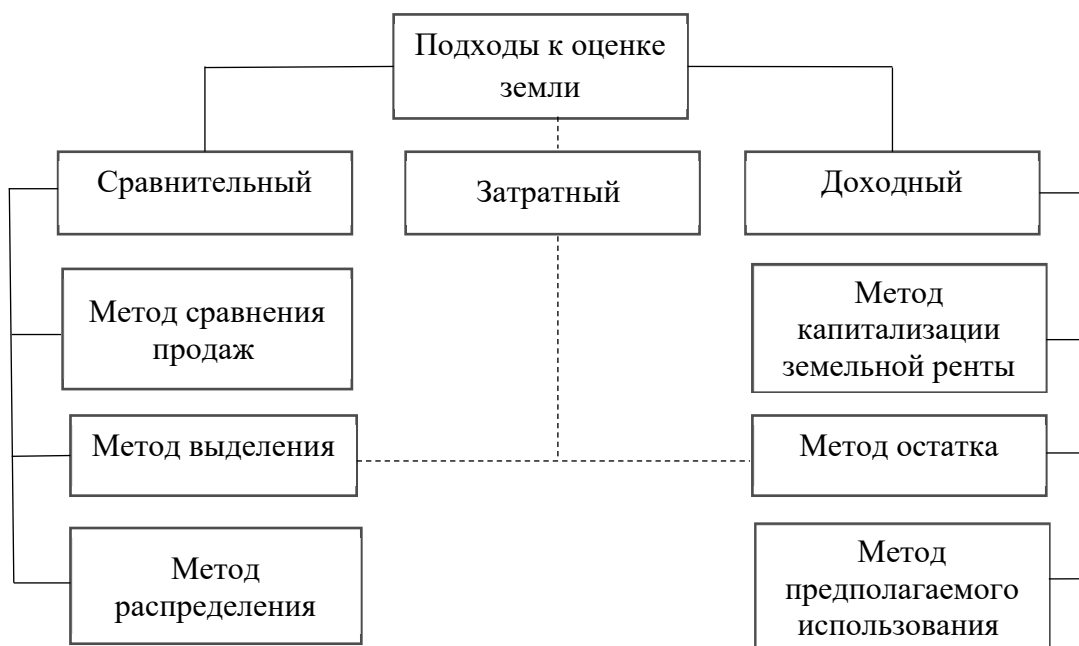


Рис. 7. Классификация методов оценки земельных участков

Методы сравнения продаж, выделения и распределения основаны на сравнительном подходе.

Методы капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования основаны на доходном подходе.

Затратный подход не применяется при оценке свободного от улучшений земельного участка (так как земля – продукт природы), но его элементы используются в методах остатка и выделения при оценке застроенного участка.

Каждый из перечисленных методов имеет свои достоинства и недостатки, область применения.

Для расчета итоговой стоимости оцениваемого участка оценщик должен осуществить согласование результатов оценки после применения всех возможных использованных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования и все сделанные суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Итоговым этапом завершения процедуры оценки является составление отчета об оценке. Отчет – документ, в котором содержатся профессиональные суждения оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки.

Требования к содержательной части отчета содержатся в ст. 11 ФЗ № 135 [35], ФСО VI [29]. В отчете должна быть приведена вся существенная информация, использованная оценщиком в процессе оценки.

В отчете об оценке рыночной стоимости участка рекомендуется включать:

- описание участка (категория, ВРИ, имущественные права);
- описание улучшений, расположенных на земельном участке;
- фотографии участка и улучшений;
- результаты анализа состояния рынка земли;
- определение варианта НЭИ участка.

Помимо этого, в отчете необходимо описать процедуру определения стоимости объекта оценки. Для этого указывается, какие подходы и методы были применены, и приводятся ссылки на источники информации.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что процедура оценки состоит из пяти этапов, которые регламентируются ФСО III [29].

### **Контрольные вопросы**

1. Раскройте основные этапы оценки рыночной стоимости земельного участка.
2. Перечислите обязательные требования к договору на проведение оценочных работ.
3. Какие обязательные элементы необходимо отразить оценщику в задании на оценку?
4. Раскройте понятия «должен», «следует», «может», введенные ФСО I.
5. Что должно содержать в себе задание на оценку земельного участка?
6. Перечислите общие требования к содержанию отчета об оценке земельного участка.
7. Раскройте состав информации, необходимой для проведения оценки земельного участка в соответствии с ФСО № 7.
8. Что понимается под термином «метод оценки»?
9. Какие методы рыночной оценки земель применяются только для застроенных участков?
10. Опишите процедуру согласования результатов оценки.

## 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Сравнительный подход применяется для определения стоимости земельных участков, по которым существует активный рынок. На сравнительном подходе основаны методы: сравнения продаж, выделения, распределения.

*Метод сравнения продаж.* Он является наиболее распространенным методом в оценочной практике. Наиболее часто применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, садоводства, сельскохозяйственного использования. Основным условием применения метода является наличие информации о ценах сделок (или цен предложений) с объектами-аналогами. Достоинством данного метода является простота использования, статистическая обоснованность. Кроме того, информация, полученная для оценки объекта рассматриваемым методом, может быть использована в доходном подходе.

Сущность рассматриваемого метода заключается в определении рыночной стоимости оцениваемого участка путем его сопоставления с выявленными на рынке объектами-аналогами по определенным параметрам (элементам сравнения), выявленным в результате анализа рынка недвижимости. При этом различия между аналогами и объектом оценки сглаживаются при проведении корректировки цен аналогов.

В оценочной практике в условиях развитого земельного рынка подбирается, как правило, 3–5 объектов-аналогов. Объектом-аналогом является объект, который схож с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам (экономическим, техническим и другим).

Типичная последовательность действий оценщика при использовании метода сравнения продаж отражена на рис. 8 [15].

Математическая интерпретация применения метода может быть выражена следующей формулой:

$$PC_{3y} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i \cdot k_i}{\sum_{i=1}^n k_i}, \quad (1)$$

где  $PC_{3y}$  – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$C_i$  – скорректированная стоимость  $i$ -го объекта-аналога, руб.;

$k_i$  – весовой коэффициент стоимости  $i$ -го объекта-аналога;

$i$  – порядковый номер объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов.

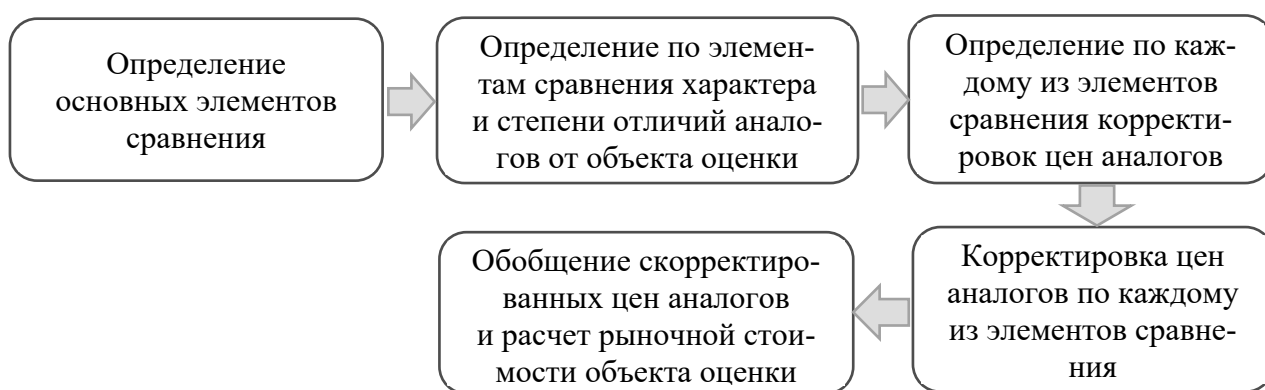


Рис. 8. Этапы оценки методом сравнения продаж

Корректировки рекомендуется определять по элементам сравнения, регламентированным Распоряжением Минимущества РФ [15] (табл. 8).

Таблица 8

### Основные элементы сравнения

Элементы сравнения	
Факторы стоимости	Характеристики сделок
1. Местоположение и окружение	1. Условия финансирования сделок с участками (соотношение собственных и заемных средств и т. п.)
2. Целевое назначение, ВРИ, права иных лиц на участок	2. Условия платежа при совершении сделок с участками (платеж денежными средствами, расчет векселями и т. п.)
3. Физические характеристики (рельеф, площадь и др.)	3. Обстоятельства совершения сделки с участками (продажа в условиях банкротства и т. п.)
4. Транспортная доступность	4. Изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки
5. Инфраструктура (инженерная, социальная и др.)	–

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги.

*Метод выделения* применяется для оценки только застроенных участков. При этом рыночная стоимость участка определяется как разность между рыночной стоимостью единого объекта недвижимости (далее – ЕОН) и стоимостью воспроизводства или замещения улучшений земельного участка:

$$PC_{zy} = PC_{ЕОН} - C_y, \quad (2)$$

где  $PC_{zy}$  – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$PC_{ЕОН}$  – рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.;

$C_y$  – стоимость улучшений (воспроизводства или замещения), руб.

При этом рыночная стоимость ЕОН может быть определена с применением сравнительного подхода к оценке, а стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений – с использованием затратного подхода. Этапы расчета стоимости участка методом выделения указаны на рис. 9.

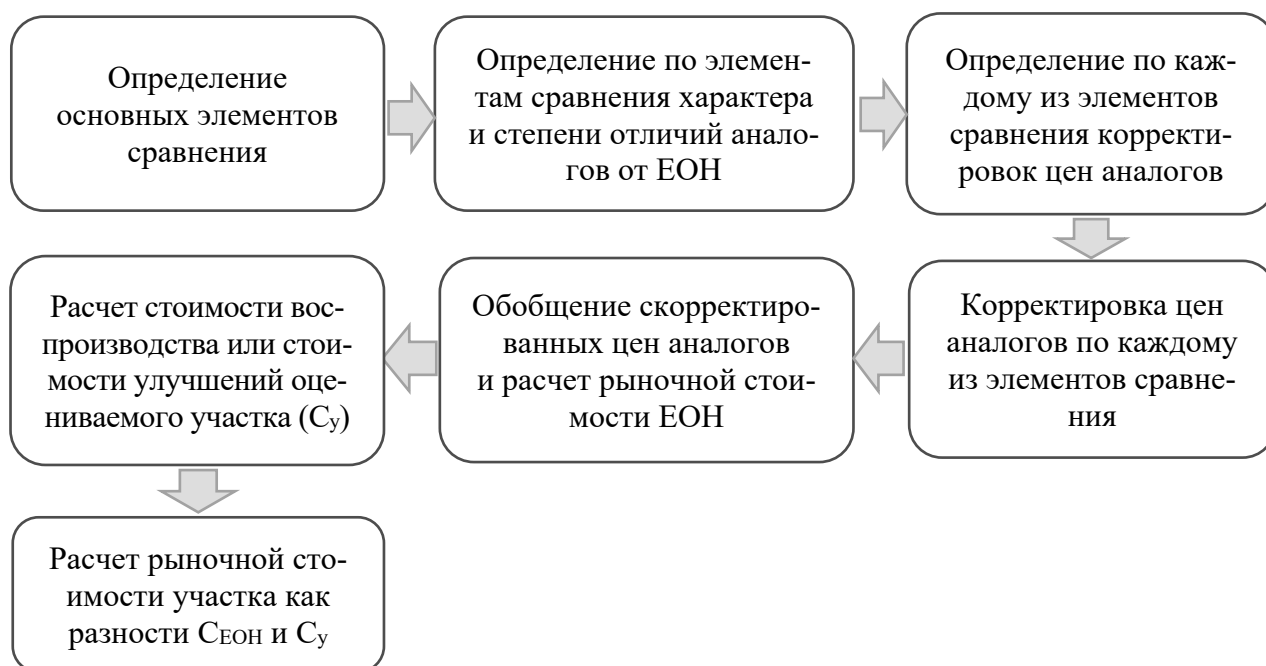


Рис. 9. Этапы оценки участка методом выделения



*Метод распределения.* Данный метод основан на принципе вклада, который гласит, что для каждого типа недвижимости существует определенное соотношение между стоимостью земли и улучшений.

В методе распределения рыночная стоимость земельного участка рассчитывается как доля в рыночной стоимости ЕОН, найденной также в рамках сравнительного подхода к оценке:

$$PC_{zy} = PC_{ЕОН} \cdot X_{zy}, \quad (3)$$

где  $PC_{zy}$  – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$PC_{ЕОН}$  – рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.;

$X_{zy}$  – наиболее вероятное значение доли земельного участка в  $PC_{ЕОН}$ .

Последовательность действий оценщика при использовании метода распределения представлена на рис. 10.



Рис. 10. Этапы оценки земельного участка методом распределения

Данный метод используется для приближенной оценки в условиях неразвитого земельного рынка. Поэтому величина рыночной стоимости, по-

лученная на основе применения метода распределения, может отклоняться от реальной стоимости. Для применения на практике метода распределения необходимо собрать статистическую информацию по соотношению стоимости земли и улучшений для конкретного типа собственности на земельном рынке конкретного региона или поселения.

### **Контрольные вопросы**

1. Раскройте экономическое содержание сравнительного подхода.
2. Какие преимущества и недостатки имеет сравнительный подход?
3. Назовите условия применения методов оценки, основанных на сравнительном подходе.
4. Раскройте этапы определения стоимости с применением метода сравнения продаж.
5. Перечислите основные элементы сравнения, используемые для расчета корректировок.
6. Назовите основные единицы сравнения для земель.
7. Назовите основные методы расчета поправок.
8. Приведите алгоритм определения рыночной стоимости методом выделения.
9. Дайте определение стоимости воспроизводства и стоимости замещения улучшений.
10. Перечислите условия применения метода распределения.
11. Каким образом рассчитывается доля стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости?

## 6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### *Метод капитализации земельной ренты*

Сущность метода капитализации земельной ренты заключается в определении стоимости всех будущих величин земельной ренты за равные периоды времени на дату оценки. Под земельной рентой понимается доход, получаемый от земельного участка при его НЭИ за определенный период времени. Метод целесообразно использовать, если участок приносит постоянный или равномерно изменяющийся доход.

Последовательность действий оценщика при использовании метода капитализации земельной ренты приведена на рис. 11.

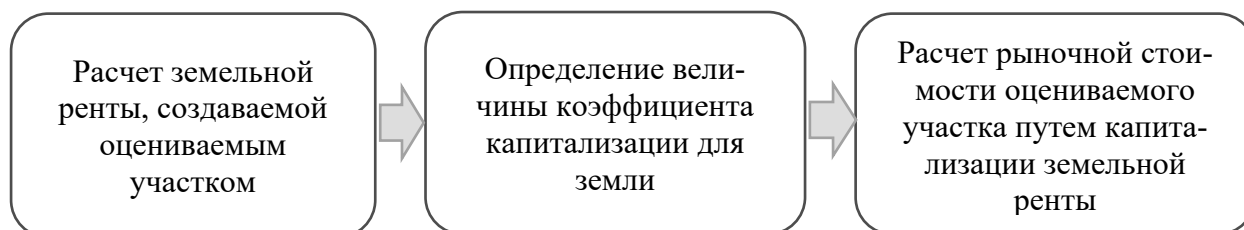


Рис. 11. Этапы оценки земельного участка методом капитализации земельной ренты

Математическая интерпретация применения метода выражается формулой

$$PC_{3y} = \frac{ЗР}{R_{3y}}, \quad (4)$$

где  $PC_{3y}$  – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$ЗР$  – земельная рента за первый после даты оценки период, руб.;

$R_{3y}$  – коэффициент капитализации земельной ренты.

## Метод остатка

Применение метода остатка при оценке земельного участка основывается на определении чистого операционного дохода (далее – ЧОД), который приносит единый объект недвижимости, и стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. При этом ЧОД представляет собой разницу между потенциальным валовым доходом (годовой доход от сдачи всей площади объекта оценки в аренду) и потерями от простоя объекта и неплатежей за аренду за вычетом постоянных и переменных операционных расходов. Методические рекомендации [15] предлагают два способа расчета стоимости участка методом остатка. Последовательность действий оценщика при использовании этих способов представлена на рис. 12.

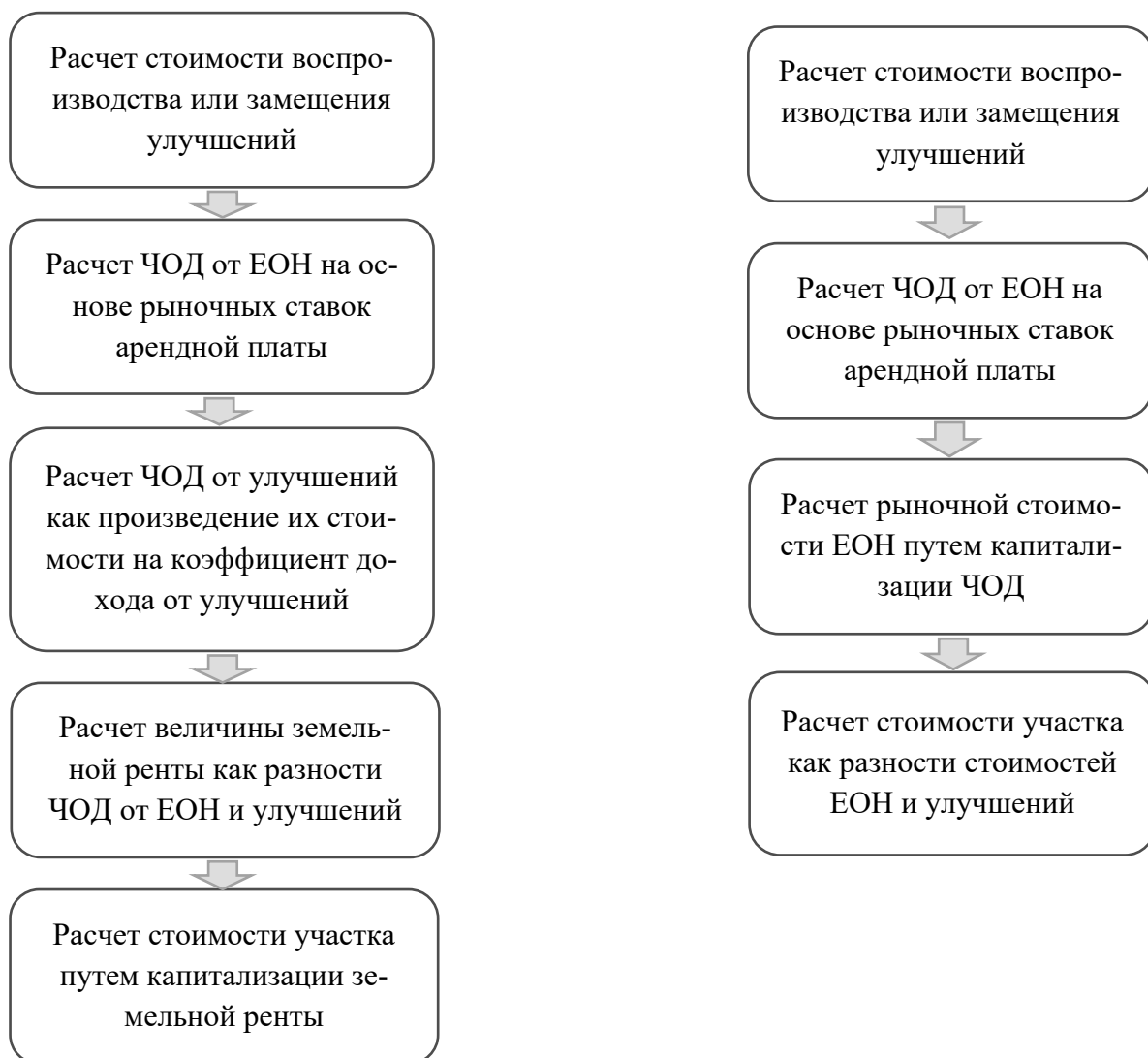


Рис. 12. Этапы оценки земельного участка методом остатка

По первому способу стоимость участка определяется путем капитализации земельной ренты, найденной как разность ЧОД от ЕОН и ЧОД улучшений земельного участка:

$$PC_{3y} = \frac{\text{ЧОД}_{\text{ЕОН}} - C_y \cdot R_y}{R_{3y}}, \quad (5)$$

где  $PC_{3y}$  – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$\text{ЧОД}_{\text{ЕОН}}$  – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости за определенный период времени, руб.;

$C_y$  – стоимость воспроизводства или замещения улучшений, руб.;

$R_y$  – коэффициент капитализации доходов от улучшений;

$R_{3y}$  – коэффициент капитализации земельной ренты.

По второму способу стоимость земельного участка выделяется из рыночной стоимости ЕОН, определенной путем капитализации приносимого им чистого операционного дохода:

$$PC_{3y} = \frac{\text{ЧОД}_{\text{ЕОН}}}{R_{\text{ЕОН}}} - C_y, \quad (6)$$

где  $PC_{3y}$  – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$\text{ЧОД}_{\text{ЕОН}}$  – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости за определенный период времени, руб.;

$C_y$  – стоимость воспроизводства или замещения улучшений, руб.;

$R_{\text{ЕОН}}$  – коэффициент капитализации доходов от ЕОН.

#### *Метод предполагаемого использования*

При оценке данным методом рыночная стоимость земельного участка определяется в результате дисконтирования всех будущих доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка по варианту его наиболее эффективного использования, т. е. приведения указанных величин к дате оценки по ставке дисконтирования, соответствующей уровню риска инве-

стирования капитала в объект оценки. Последовательность действий оценщика при использовании данного метода представлена на рис. 13.

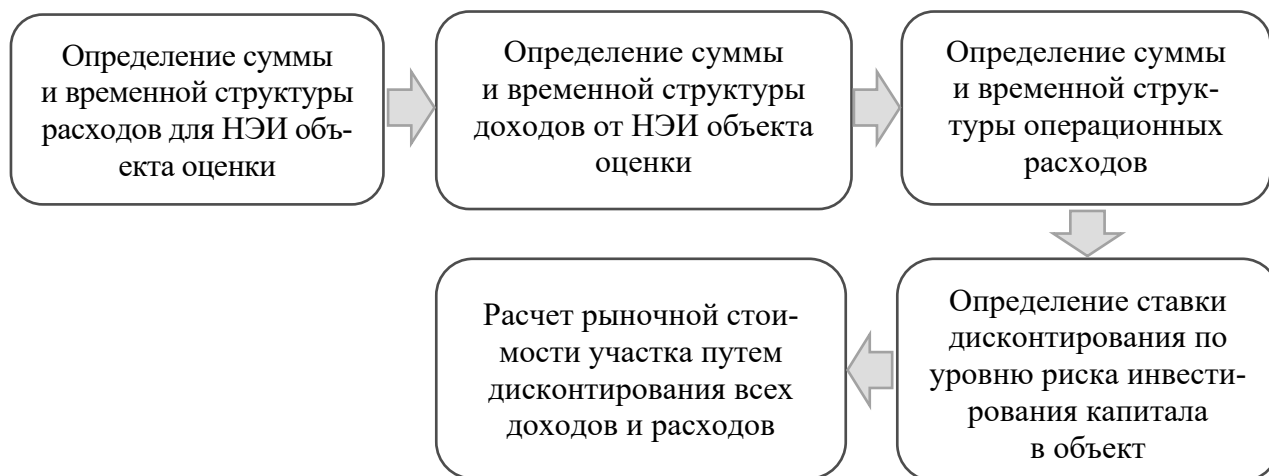


Рис. 13. Этапы оценки земельного участка методом предполагаемого использования

Математическая интерпретация метода может быть выражена следующей формулой:

$$PC_{zy} = \frac{N}{D}, \quad (7)$$

где  $PC_{zy}$  – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$N$  – поток доходов от НЭИ участка, руб.;

$D$  – ставка дисконтирования.

### Контрольные вопросы

1. Раскройте экономическое содержание доходного подхода и основные условия его применения.
2. Каков алгоритм расчета рыночной стоимости методом капитализации земельной ренты?
3. Что понимается под земельной рентой? Назовите виды земельной ренты.
4. Каким образом определяется ЧОД от земельного участка?

5. Что понимается под коэффициентом капитализации для земли? Назовите и раскройте методы его расчета.
6. Назовите этапы расчета рыночной стоимости методом остатка в соответствии с первым алгоритмом.
7. Назовите этапы расчета рыночной стоимости методом остатка в соответствии со вторым алгоритмом.
8. Раскройте особенности применения метода предполагаемого использования при оценке земельного участка.
9. Что понимается под коэффициентом капитализации для улучшений? Назовите и раскройте методы его расчета.
10. Назовите методы оценки сельскохозяйственных земель.

## 7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ В РОССИИ

Работы по государственной кадастровой оценке земель (далее – ГКОЗ) проводятся более 20 лет (с 2000 г.). Первый тур ГКОЗ проводился Федеральной службой земельного кадастра России, ее территориальными органами и находящимися в его ведении предприятиями, и организациями в соответствии с Постановлениями Правительства РФ № 945 от 25.08.1999 [40] и № 316 от 08.04.2000 [38].

С 01.01.2020 кадастровая оценка проводится государственными бюджетными учреждениями.

ГКОЗ проводится в целях создания налоговой базы для исчисления земельного и других имущественных налогов. Кадастровая стоимость участка также может применяться для определения арендной платы для государственных или муниципальных земель.

В настоящее время процедура кадастровой оценки регулируется нормами Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [36].

Под *кадастровой оценкой* понимается совокупность установленных Федеральным законом № 237 [36] процедур, направленных на определение кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка земель включает в себя следующие процедуры:

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

Результаты ГКОЗ вносятся в ЕГРН.

Основой для расчета кадастровой стоимости земельных участков служат удельные показатели кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади (1 м<sup>2</sup>) объекта ГКОЗ.



Первый тур ГКОЗ проводился по кадастровым кварталам, а при проведении последующих туров объектами кадастровой оценки выступали земельные участки.

ГКОЗ проводится по отдельным категориям и ВРИ земель одновременно на всей территории РФ с использованием единых методических, нормативно-технических документов и программных средств.

При проведении первого тура ГКОЗ сельскохозяйственного назначения учитывались природные свойства почвы. При оценке земель населенных пунктов учитывался уровень развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры, местоположение участков и иные параметры.

Государственная кадастровая оценка проводится на основе **принципов:**

- единства методологии определения кадастровой стоимости;
- непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости;
- независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления;
- экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

В период с 2002 по 2022 гг. было разработано множество методик ГКОЗ, представленных в табл. 9.

*Таблица 9*

Перечень утвержденных методик ГКОЗ (2002–2022 гг.)

Объект кадастровой оценки	Методическое обеспечение
Земли населенных пунктов (земли поселений)	Методика ГКОЗ поселений, утв. Приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/337 (утратил силу)
	Методические указания по ГКОЗ населенных пунктов, утв. Приказом Минэкономразвития от 15.02.2007 № 39 (утратил силу)
Земли лесного фонда	Методика ГКОЗ лесного фонда РФ, утв. Приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/336 (утратил силу)
Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений	Методика ГКОЗ садоводческих, огороднических и дачных объединений, утв. Приказом Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307 (утратил силу)

Объект кадастровой оценки	Методическое обеспечение
Земли промышленности иного специального назначения	Методика ГКОЗ промышленности и земель иного специального назначения, утв. Приказом Росзмкадастра от 20.03.2003 № П/49 (утратил силу)
Земли водного фонда	Методические рекомендации по ГКОЗ водного фонда, утв. Приказом Минэкономразвития от 14.05.2005 № 99 (утратил силу)
Земли особо охраняемых территорий и объектов	Методические рекомендации по ГКОЗ особо охраняемых территорий и объектов, утв. Приказом Минэкономразвития от 23.06.2005 № 138 (утратил силу)
Земли сельскохозяйственного назначения	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.07.2005 № 145 (утратил силу)
	Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445 (утратил силу)
Земельные участки и иные объекты недвижимости, в том числе ОКС	Методические указания о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226 (утратил силу)
	Методические рекомендации, утвержденные Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 [16].

В настоящее время на практике при проведении кадастровой оценки применяется единая методика как для земельных участков, так и для объектов капитального строительства [16].

Но, несмотря на совершенствование методического обеспечения кадастровой оценки земель, кадастровая стоимость участков иногда значительно превышает рыночную стоимость. В связи с этим у землевладельцев, землепользователей и собственников возникает объективная потребность оспаривания результатов кадастровой оценки. Это право закреплено ст. 22.1 ФЗ № 237 [36].

Результаты кадастровой оценки могут быть оспорены, для этого нужно обратиться в ГБУ или многофункциональный центр с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. К заявлению должен быть приложен отчет об оценке

рыночной стоимости земельного участка. Заявление рассматривается ГБУ в течении 30 дней.

Статистика по количеству заявлений, поданных в комиссию (за 8 месяцев 2022 г.), в разрезе статуса заявлений приведена на рис. 14.

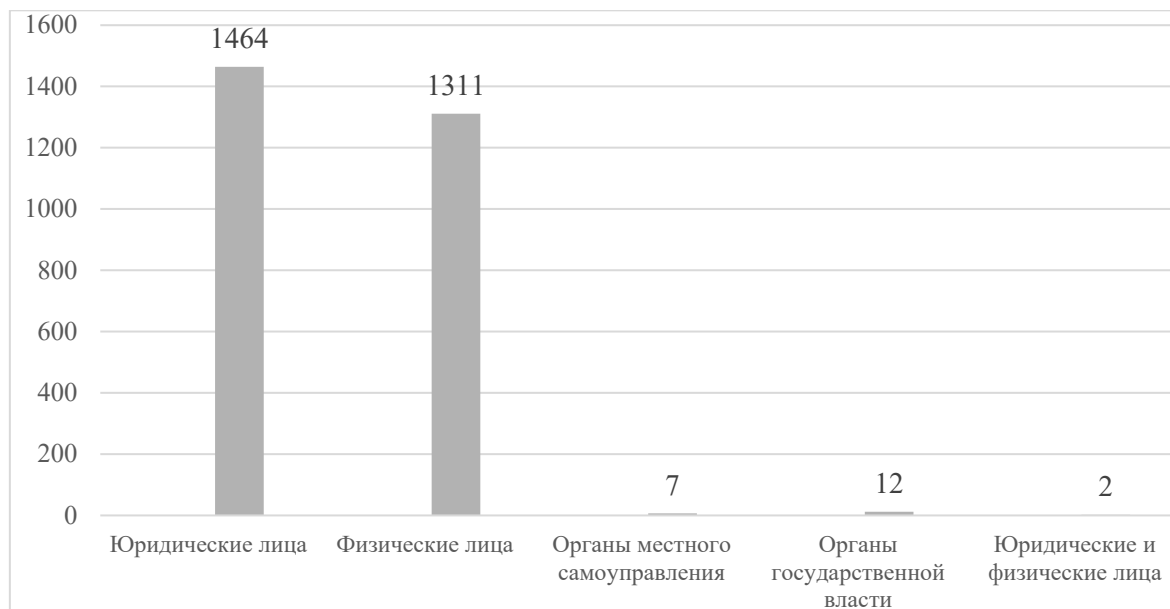


Рис. 14. Количество заявлений, поданных в комиссию

Таким образом, за восемь месяцев 2022 г. общее количество заявлений о пересмотрах результатов кадастровой оценки недвижимости составило 2 796 единиц в отношении 4 497 объектов недвижимости. В разрезе видов недвижимости на рассмотрение поступили заявления с информацией по 2 028 земельным участкам; 727 зданиям; 566 помещениям; 6 сооружениям; 2 объектам незавершенного строительства.

### Контрольные вопросы

1. Назовите основные этапы проведения государственной кадастровой оценки земель.
2. Какие основные законодательные акты регулируют процедуру кадастровой оценки земель в РФ?
3. Раскройте основные положения Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

4. Каков порядок проведения ГКОЗ?

5. Назовите принципы проведения государственной кадастровой оценке земель.

6. Раскройте полномочия государственных бюджетных учреждений в сфере государственной кадастровой оценки.

7. Какие основные требования предъявляются к работникам ГБУ?

8. Какие сведения включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки?

9. Какое методическое обеспечение применяется при проведении кадастровой оценки земель в РФ в настоящее время?

10. Назовите факторы формирования кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

## 8. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ В РОССИИ

Земельный налог устанавливается гл. 31 «Земельный налог» НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Согласно ст. 388 НК РФ *налогоплательщиками налога* признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на различных видах права (рис. 15).

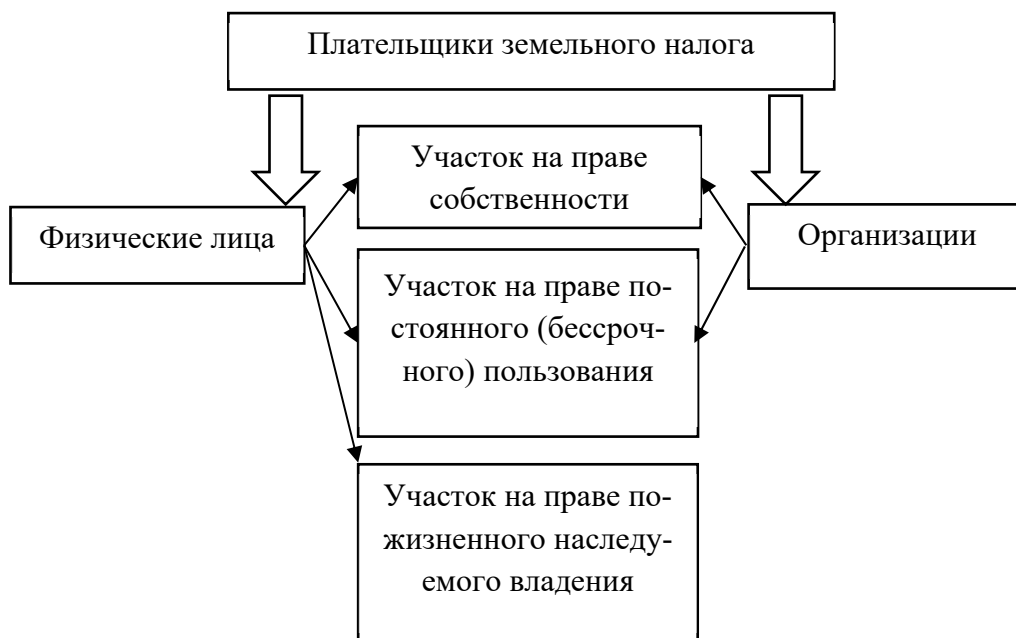


Рис. 15. Плательщики земельного налога

Не облагаются налогом земельные участки, принадлежащие субъектам земельного рынка на праве безвозмездного срочного пользования или на праве аренды.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог. Не признаются объектом налогообложения земельные участки, приведенные в п. 2 ст. 389 НК РФ.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать значений, установленных ст. 394 НК РФ.

В Новосибирске было принято «Положение о земельном налоге на территории города Новосибирска» № 105 от 25.10.2005, в котором установлены ставки земельного налога для г. Новосибирска (табл. 10).

*Таблица 10*

Ставки земельного налога в г. Новосибирске

Объект налогообложения	Налоговая ставка, %
Земельные участки сельскохозяйственного использования	0,3
Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса	0,2
Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства	0,2
Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства	0,2
Земельные участки, занятые аэродромами	0,5
Земельные участки, занятые кладбищами	0
Земельные участки, занятые городскими лесами	0
Земельные участки, занятые водными объектами в виде пруда и обводненного карьера, за исключением земельных участков, занятых находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда	0
Земельные участки общего пользования	0
Земельные участки, занятые индивидуальными и коллективными овощехранилищами	0,2
Земельные участки, занятые индивидуальными гаражами, гаражно-строительными и гаражными кооперативами	0,5
Земельные участки, предоставленные для строительства и реконструкции автомобильных дорог общего пользования и искусственных дорожных сооружений	0
Земельные участки, ограниченные в обороте и предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд	0,3
Прочие земельные участки	1,5

В соответствии с решением № 105 горсовета Новосибирска от 25.10.2005 в г. Новосибирске установлены льготы по уплате земельного налога для определенных категорий налогоплательщиков, таких как: вете-

раны и инвалиды Великой Отечественной войны, пенсионеры по старости, многодетные семьи и другие.

Уменьшение налоговой базы на не облагаемую налогом сумму для налогоплательщиков – физических лиц предоставляется в отношении только одного земельного участка, находящегося на территории города Новосибирска.

### **Контрольные вопросы**

1. Какой законодательный документ устанавливает правовую основу налогообложения земель в РФ?
2. Перечислите объекты налогообложения.
3. Кто является плательщиками земельного налога?
4. Каковы максимальные ставки земельного налога?
5. Что является налоговой базой и каков порядок ее определения?
6. Назовите категории налогоплательщиков, имеющих право на федеральные льготы по земельному налогу.
7. Каковы особенности расчета земельного налога?
8. Какой законодательный документ устанавливает правовую основу налогообложения земель в г. Новосибирске?
9. Назовите ставки земельного налога по основным ВРИ в г. Новосибирске.
10. Назовите местные льготы по земельному налогу.

## **9. ПРАКТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

### **Примерные темы для написания реферата**

1. Земельный участок как объект экономической оценки.
2. Современное состояние и тенденции развития земельного рынка в России.
3. Общая характеристика земельного рынка (на примере одного из городов РФ).
4. Правовое регулирование оборота земельных участков в РФ.
5. История развития оценки земли в России.
6. Мировой опыт оценки городских земель.
7. Правовое регулирование оценки земель в РФ.
8. Оценка и налогообложение земель на современном этапе.
9. Основные виды оценки земли: сравнительная характеристика.
10. Экономические принципы оценки земельных участков.
11. Методы определения рыночной стоимости земельных участков.
12. Доходный подход к оценке земельного участка.
13. Сравнительный подход к оценке земельного участка.
14. Процедура оценки стоимости земли. Содержание отчета об оценке земельного участка.
15. Оценка стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.
16. Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков.
17. Особенности кадастровой оценки земель населенных пунктов.
18. Особенности кадастровой оценки земель лесного фонда.
19. Особенности кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.
20. Особенности кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения.



21. Особенности кадастровой оценки земель водного фонда.
22. Особенности кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов.
23. Особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.
24. Особенности зонирования земель населенных пунктов.
25. Почвенно-экологическая оценка земель.
26. Современные методы бонитировки почв.
27. Плодородие почв, его виды.
28. Виды земельной ренты.
29. Определение стартовой цены земельных участков при продаже на аукционе.
30. Определение инвестиционной стоимости земельных участков.
31. Комплексная градостроительная оценка городских земель (С. И. Кабакова, А. И. Сегединова).
32. Рыночная оценка сельскохозяйственных земель.
33. Естественно-исторический метод бонитировки почв и оценки земли по В. В. Докучаеву и его значение.
34. Характеристика почвенных ресурсов РФ.
35. История развития бонитировочных работ в России.

### **Вопросы для подготовки к экзамену**

1. Понятие, сущность и назначение экономической оценки земельных ресурсов.
2. Особенности земли как объекта экономической оценки.
3. Классификация земель в РФ. Целевое назначение и правовой режим земель.
4. Виды прав на землю в РФ.
5. Современное состояние и тенденции развития земельного рынка в России.
6. Структура земельного рынка.
7. Виды сделок с земельными участками.
8. Правовое регулирование оценки земель в РФ.
9. Федеральные стандарты оценки земельного участка.

10. Требования к содержанию договора на проведение оценки земельного участка.
  11. Принципиальные различия массовой и индивидуальной оценки земли.
  12. Экономические принципы оценки земельных участков.
  13. Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли.
  14. Подходы к оценке стоимости земельного участка.
  15. Методы, основанные на доходном подходе к оценке земельного участка: содержание, область применения, достоинства и недостатки.
  16. Экономическое содержание доходного подхода. Методы доходного подхода: краткая характеристика.
  17. Метод капитализации земельной ренты: этапы оценки, достоинства и недостатки.
  18. Земельная рента: понятие, виды.
  19. Особенности расчета чистого операционного дохода.
  20. Коэффициент капитализации для земли: понятие, методы расчета.
  21. Метод остатка: этапы оценки, достоинства и недостатки.
  22. Метод предполагаемого использования: этапы оценки, достоинства и недостатки.
  23. Коэффициент капитализации для улучшений: понятие, методы расчета.
  24. Методы, основанные на сравнительном подходе к оценке земельного участка: содержание, методы, область применения, достоинства и недостатки.
  25. Метод сравнения продаж: этапы оценки, достоинства и недостатки.
- Основные методы расчета поправок.
26. Метод выделения: этапы оценки, достоинства и недостатки.
  27. Метод распределения: этапы оценки, достоинства и недостатки.
  28. Содержание отчета об оценке стоимости земельного участка.
  29. Факторы формирования рыночной стоимости земельного участка.
  30. Технология индивидуальной оценки земельного участка.

31. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки земельного участка.
32. Анализ рынка земельных участков для целей оценки.
33. Государственная кадастровая оценка земель: понятие, цель и особенности проведения.
34. Правовое обеспечение ГКОЗ. Основные положения Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ.
35. Методическое обеспечение ГКОЗ.
36. Правовая основа налогообложения земель в РФ.
37. Объекты налогообложения.
38. Плательщики земельного налога.
39. Ставки земельного налога.
40. Налоговая база: понятие, порядок ее определения.
41. Федеральные льготы по земельному налогу.
42. Особенности расчета земельного налога.
43. Правовая основа налогообложения земель в г. Новосибирске.
44. Ставки земельного налога в г. Новосибирске.
45. Местные льготы по земельному налогу.

### **Примеры практических заданий для подготовки к экзамену**

Задание № 1. Рыночная стоимость недавно возведенного здания составляет 10 000 000 руб. Установлен нормативный срок службы данного здания 50 лет. Ставка доходности на инвестиции составила 12 %. В первый год эксплуатации единый объект недвижимости приносит чистый операционный доход в размере 1 640 000 руб. Рассчитайте стоимость земельного участка, используя один из методов доходного подхода.

Задание № 2. Затраты на возведение жилого дома составили 1 800 тыс. руб., общий ЧОД составил 390 тыс. руб., ставка капитализации для здания 15 %, ставка капитализации для земли 12 %. Определите стоимость земельного участка под жилым домом.

Задание № 3. Рассчитайте стоимость земельного участка, используя метод распределения. Стоимость земельного участка с гаражом составляет 800 тыс. руб. В данном районе не было продаж незастроенных земельных участков с аналогичным видом разрешенного использования. Для целей

оценки оценщик собрал рыночную информацию по трем другим районам жилой застройки, расположенных в сопоставимых ценовых зонах.

Район	Средняя стоимость участка, тыс. руб.	Средняя стоимость участков с улучшениями, тыс. руб.
1	180	900
2	165	750
3	153	850

Задание № 4. Необходимо определить рыночную стоимость земельного участка, если известно, что годовой чистый операционный доход, создаваемый участком, составляет 220 000 руб. Для расчета ставки капитализации для земли была собрана информация о недавних продажах трех объектов-аналогов, приведенная ниже.

№ сопоставимого объекта	Чистый операционный доход, руб.	Цена продажи, руб.
1	216 000	1 800 000
2	176 000	1 600 000
3	170 000	1 700 000

Определить, какой метод целесообразно применять для оценки рассматриваемого земельного участка.

Задание № 5. Необходимо провести оценку рыночной стоимости земельного участка на основе следующих данных. Стоимость ЕОН составляет 5 000 000 руб. На земельном участке имеется жилой дом площадью 100 м<sup>2</sup>, а также гараж площадью 20 м<sup>2</sup>. Стоимость воспроизводства 1 м<sup>2</sup> дома составляет 40 000 руб., гаража – 10 000 руб. Совокупный износ строений в стоимостном выражении составляет 200 000 руб. Определить, какой метод целесообразно применять для оценки рассматриваемого земельного участка.

Задание № 6. Необходимо определить рыночную стоимость земельного участка, если стоимость расположенного на нем здания составляет 3 000 000 руб. Срок его экономической жизни здания 25 лет. Ставка дохода на инвестиции составляет 18 %, чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 705 000 руб.

Задание № 7. Гражданин Ипотекин приобрел земельный участок в собственность (ВРИ участка – индивидуальное жилищное строительство). До-

говор купли-продажи был подписан сторонами сделки 25.06.2022. Право собственности на участок было зарегистрировано в ЕГРН 06.07.2022. Кадастровая стоимость участка по состоянию на 01.01.2022 составляет 2 200 000 руб. Рассчитать земельный налог за 2022 г., который уплатит в местный бюджет покупатель.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учебное пособие содержит девять глав. В первой главе «Земля как объект экономической оценки» рассматриваются особенности земли как природного и экономического ресурса, раскрывается понятие земельного участка на основе гражданского и земельного законодательств РФ, дается анализ состояния земельного фонда РФ, приводится сравнительная характеристика видов оценок земель. Во второй главе рассмотрены аспекты правового и экономического регулирования земельного рынка. Третья глава посвящена рассмотрению теоретических и правовых основ оценки земельных участков. В ней рассмотрено содержание основных законодательных и нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности. Особое внимание уделено рассмотрению новых общих федеральных стандартов оценки, которые начнут действовать с 07.11.2022 г. В этой же главе рассмотрены виды стоимости объектов оценки и принципы рыночной оценки земельных участков. В четвертой главе рассмотрена процедура индивидуальной оценки земельного участка, основные подходы и методы определения рыночной стоимости участков. В пятой главе подробно рассмотрены алгоритмы расчета рыночной стоимости земельных участков методами, основанными на сравнительном подходе к оценке. В шестой главе раскрыты алгоритмы расчета стоимости методами, основанными на доходном подходе к оценке. Седьмая глава посвящена вопросам проведения государственной кадастровой оценки земель на современном этапе. В данной главе приводится перечень методик кадастровой оценки земель за период 2002–2022 гг. В восьмой главе раскрыты особенности налогообложения земель в РФ и в частности в г. Новосибирске. В девятой главе содержатся практические материалы для промежуточной аттестации обучающихся.

После каждой главы приводятся контрольные вопросы для собеседования. Пособие также включает список вопросов и практических заданий для подготовки к экзамену и перечень тем рефератов для самостоятельной работы.

Учебное пособие будет полезно при изучении дисциплин «Оценка стоимости недвижимости», «Основы оценки стоимости имущества», «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Пособие предназначено для обучающихся по направлениям подготовки 38.03.01 Экономика, профиль «Экономика предприятий и организаций – в операциях с недвижимым имуществом» (уровень бакалавриата) и по направлению подготовки 21.04.02. Землеустройство и кадастры, профиль «Оценка стоимости имущественного комплекса предприятия (бизнеса)» (уровень магистратуры).

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Быкова Е. Н. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика : монография. – СПб. : Лань, 2019. – 240 с.
2. Варламов А. А., Комаров С. И. Оценка объектов недвижимости : учеб. / под общ. ред. А. А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ИНФРА-М, 2019. – 352 с.
3. Горемыкин В. А. Современный земельный рынок России : практ. пособие. – М. : Дашков и К, 2004. – 621 с.
4. ГОСТ 26640–85. Земли. Термины и определения. – Введ. 1987–01–01. – М. : Изд-во стандартов, 1986. – 8 с.
5. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2020 году. – М. : Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2021. – 197 с.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Грязнова А. Г. Оценка бизнеса : учеб. / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 736 с.
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с изм. от 25.03.2004) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Лобанова Е. И. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие. В 2-х ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. – 228 с.
11. Лобанова Е. И. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие. В 2-х ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. – 133 с.
12. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 1 от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 28.06.2022) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».



13. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 14.07.2022) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336. – Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс.

17. Об утверждении программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 30.12.2020 № 884. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

18. Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» [Электронный ресурс] : приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 26.11.2018 № 742н. – Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс.

19. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

20. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298. – Режим доступа: [https://www.economy.gov.ru.](https://www.economy.gov.ru/)

21. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. – Режим доступа: [https://www.economy.gov.ru.](https://www.economy.gov.ru/)

22. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru>.

23. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328. – 2011. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru>.

24. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru>.

25. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru>.

26. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru>.

27. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru>.

28. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru>.

29. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (вступает в силу с 07.11.2022 г.). – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru>.

30. Оценка земельной собственности / Междунар. ассоц. налоговых оценщиков ; под общ. ред. Д. К. Эккерта ; пер. с англ. О. О. Непомнящий ; науч. редакция рус. пер. Л. В. Афанасьевой и др. – Красногорск : Красная Гора, 1993. – 61 с.

31. Грибовский С. В., Федотова М. А., Тазихина Т. В. Оценка недвижимости: учеб. / под ред. М. А. Федотовой. – М. : Кнорус, 2022. – 368 с.
32. Оценка недвижимости : учеб. для студ. высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Финансы и кредит» / [Грязнова А. Г. и др.] ; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой ; Финансовая акад. при Правительстве Российской Федерации, Ин-т профессиональной оценки. – М. : Финансы и статистика, 2007. – 492 с.
33. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков : учеб. пособие / под ред. М. А. Федотовой. – М. : Кнорус, 2021. – 286 с.
34. Прорвич В. А. Оценка урбанизированных земель : учеб. пособие / под ред. д-ра техн. наук, проф. В. А. Прорвича. – М. : ИНФРА-М, 2019. – 775 с.
35. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
36. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
37. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
38. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
39. Об утверждении стандартов оценки [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
40. О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
41. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб. : СПбГТУ, 1997. – 422 с. – Сер. Энцикл. оценки.

42. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / науч. ред. В. Н. Лаврентьев ; пер. с англ. В. Н. Лаврентьева, Л. В. Познанской, О. В. Тихонова. – М. : Дело, 1997. – 480 с.

43. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости : учеб. пособие / пер. с англ. – М. : РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

44. Экономика недвижимости : учеб. пособие, рекомендовано СРУМЦ / Е. И. Лобанова [и др.]. – 2-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск : СГГА, 2014. – 283 с.

**СИСТЕМА ФСО, ДЕЙСТВОВАВШАЯ ДО 07.11.2022**

Номер стандарта	Наименование стандарта	Подзаконный акт
ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297
ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298
ФСО № 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299
ФСО № 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508
ФСО № 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
ФСО № 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326
ФСО № 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327
ФСО № 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328
ФСО № 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385
ФСО № 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721
ФСО № 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 722

*Учебное издание*

**Межуева** Татьяна Васильевна

# **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ**

Редактор *О. В. Георгиевская*

Компьютерная верстка *О. И. Голиков*

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 21.11.2022. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. 3,60. Тираж 80 экз. Заказ 189.

Гигиеническое заключение

№ 54.НК.05.953.П.000147.12.02. от 10.12.2002.

Редакционно-издательский отдел СГУГиТ  
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 10.

Отпечатано в картопечатной лаборатории СГУГиТ  
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 8.