

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное учреждение высшего образования
«Казанский (Приволжский) федеральный университет»

Институт управления экономики и финансов

Направление подготовки
38.04.01 «Экономика»

Профиль подготовки
«Оценка собственности»

Классификация (степень) выпускника
МАГИСТР

Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация)
по теме:
«Оценка стоимости земельного участка промышленного назначения»

Работа выполнена:

«__» _____ 2016 г. _____ К.М. Альмухамедов

Работа допущена к защите:

Научный руководитель
к.э.н., доцент

«__» _____ 2016 г. _____ М.Ф. Зиганшина

Заведующий кафедрой
Антикризисного управления
и оценочной деятельности
д.э.н., проф.

«__» _____ 2016 г. _____ А.Р. Сафиуллин

Казань 2016

Введение.....	3
Глава 1. Теоретические аспекты оценки стоимости земельного участка промышленного назначения.....	7
1.1. Земельный участок промышленного назначения как объект оценки.....	7
1.2. Цель оценки и виды стоимости земельного участка промышленного назначения.....	13
1.3. Особенности оценки стоимости земельного участка промышленного назначения.....	23
2. Анализ практики применения результатов оценки стоимости земельного участка промышленного назначения.....	35
2.1. Проблемы оценки земель промышленности.....	35
2.2 Сравнительный анализ соответствия значения кадастровой оценки реальным показателям на рынке.....	45
2.3 Организационно-методические аспекты обоснования рыночной стоимости в процессе оспаривания.....	51
3. Практика оценки рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения для целей оспаривания кадастровой стоимости.....	61
3.1 Анализ рынка земельного участка промышленного назначения.....	61
3.1 Описание объекта оценки.....	69
3.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	69
3.3. Оценка рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения.....	75
Заключение.....	89
Список использованных источников.....	92

Введение

Актуальность исследования. Земля, как объект рыночных отношений, занимает уникальное положение во всей системе предпринимательской деятельности людей и общества в целом. Земельные отношения выражают отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие комплексной стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию. Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения имеют неопределенный срок службы.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости. Особенно следует выделить земельный участок промышленного назначения, это связано с такими факторами как учет промышленных объектов, расположенных на нем, вид разрешенного использования, который позволяет строить на таких участках только определенные виды объектов. Эти и другие факторы в настоящее время являются актуальной проблемой при различных целях оценки, в том числе для цели оспаривания.

В Российской Федерации разработана, внедрена и постоянно совершенствуется нормативно-правовая база по проведению кадастровой оценки

земельных участков, в соответствии с которой на основе бюджетного финансирования регулярно проводится их кадастровая оценка. Однако в научной литературе и в средствах массовой информации признается острота проблем, которые связаны нередко с существенным несоответствием результатов кадастровой оценки земельных участков уровню их рыночной стоимости.

Степень разработанности темы. Результаты исследований современных ученых, изучающих вопросы оценки недвижимого имущества для целей имущественного налогообложения, нашли отражение в работах Дж. Эккерта, Р. Весели, Л. Волтерса, Р. Сиетчипинга, С. Хейла, Р. Лоуренс Гайлза.

К российским ученым, работы которых посвящены вопросам рыночной и кадастровой оценки недвижимого имущества, относятся Н. В. Волович, М.А. Федотова, С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, О.А. Нестерова, Д.А. Смирнов, В.А. Прорвич, В.И. Петров, Г.И. Шмелев, С.Г. Стерник, К.С. Лапко, Л.И. Кошкин, Е.С. Озеров, А.Л. Оверчук, П.М. Сапожников, С.П. Коростелев, М.В. Мишустин, С.Ю. Глазьев, О. Е. Медведева, О.А. Скуфинский.

Научная новизна исследования заключается в развитии теоретико-методических представлений об оценке рыночной и кадастровой стоимости земельного участка промышленного назначения:

- дано авторское определение понятия «земельный участок»;
- систематизированы и уточнены методы оценки стоимости земельных участков промышленного назначения в рамках оценочной методологии с точки зрения особенностей объекта оценки и возможности применения методов;
- на основе анализа прохождения экспертизы ответов, проводимых комиссией саморегулируемых организаций, структурированы основные ошибки и сформулированы рекомендации по их устранению, позволяющих значительно повысить качество выполнения отчетов.

Целью данной магистерской диссертации являются организационно-методические положения оценки стоимости земельных участков промышленного назначения.

Для реализации данной цели в диссертации поставлены следующие *задачи*:

- выявить особенности оценки земельного участка промышленного назначения;
- систематизировать существующие методы оценки стоимости земельного участка промышленного назначения;
- выявить проблемы, связанные с определением кадастровой стоимости земельных участков;
- выполнить сравнительный анализ значений рыночной и кадастровой стоимостей земельных участков промышленного назначения Московской области;
- обосновать рекомендации по усовершенствованию оценки стоимости земельного участка промышленного назначения.

Объектом исследования выступает оценка стоимости земельного участка промышленного назначения. *Предметом* исследования являются организационно-методические проблемы оценки стоимости земельных участков промышленного назначения.

Методология исследования. В процессе выполнения работы использовались методы: анализ и синтез; индукция и дедукция; сравнение и аналогия; метод научной абстракции, расчетно-аналитический.

Практическая значимость исследования подтверждается актуальностью проблемы оспаривания земельных участков промышленного назначения. Предлагаемые результаты могут использоваться:

- при оспаривании кадастровой стоимости земель Московской области в части выводов по анализу сравнения значения рыночной и кадастровой стоимостей;
- при составлении отчетов об оценке, в части проверки на основные ошибки, допускаемые при оценке рыночной стоимости для целей оспаривания;

- при выборе методов и подходов для оценки земельного участка промышленного назначения, в части систематизированных методов оценки таких земель.

Использованные в работе основные результаты опубликованы автором в соавторстве с научным руководителем в журнале, рекомендованном ВАК. Кроме того, результаты исследований были представлены на научных конференциях КФУ.

1. Теоретические аспекты оценки стоимости земельного участка промышленного назначения

1.1. Земельный участок промышленного назначения как объект оценки

Ценность земли, её важность для развития человечества в целом предопределили тот факт, что она является объектом правового регулирования во многих отраслях права: экологического, земельного, гражданского, конституционного. Однако основное место среди них отводится, безусловно, земельному праву. Повышенный интерес к земле объясняется тем, что без нее невозможно осуществлять любую человеческую деятельность в полном объеме. Земля является важнейшим природным ресурсом, источником существования. Понятие земельного участка является базовым понятием земельного права и городского землеустройства, занимает центральное место в системе объектов недвижимого имущества и является одним из важнейших объектов гражданских и земельных правоотношений.

В различных странах он трактуется по-разному. Например, в Англии и Швеции под земельным участком понимается конус, центр которого расположен в центре земли, основание конуса сечет земную кору по границе земельного участка.

Проблема, связанная с определением понятия «земельный участок» является весьма актуальной, так как от правильности его понимания, зависит правильность применения норм различных отраслей права использующих данное понятие. Ведь с одной стороны земельный участок является объектом недвижимости, а с другой - рассматривается как природный ресурс, который необходимо рационально использовать и охранять от неблагоприятного воздействия природы и антропогенного фактора.

Согласно ст.11.1 Земельного кодекса РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Юридического определения понятия «земля» в законодательстве нет, однако определение земли можно найти в государственном

стандарте ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения», в соответствии с которым «земля - это 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» [14].

По мнению Дегтева А., земля - это естественно возникший компонент природной среды, поверхностный (в том числе почвенный) слой суши, расположенный над недрами, характеризующийся особым органоминеральным составом, строением, границами в пространстве и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции [17].

В стандартах жилищного фонда же дается следующее определение: земельный участок – часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь и правовой режим [14].

Поскольку для целей оценки стоимости требуется точная идентификация объекта собственности, считаем целесообразным дополнить представленный понятийный аппарат: Земельный участок — часть поверхности суши, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и в документах государственной регистрации прав на землю, выполняющая необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции.

При оценке земельного участка необходимо учитывать все улучшения, которые позволяют его эффективно использовать. Под улучшениями понимаются изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования.

Оценка стоимости участка принимает во внимание ряд специфических факторов, связанных с его целевым назначением. Цена земельных участков изменяется со временем, поэтому оценочная стоимость земли определяется на

конкретную дату. Стоит отметить, что и изменение целевого назначения земельного участка непременно влечет за собой изменения в его стоимости, определить которую также поможет независимая оценка земельного участка.

Рыночная оценка стоимости земли также зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от ее эксплуатации за определенный период времени при наиболее эффективном ее использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту для предпринимательской деятельности.

Что касается определения рыночной стоимости права аренды, то она, в основном, зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на оцениваемый объект и целевого назначения (разрешенного использования) земельного участка.

Стоимость права аренды земельного участка также зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды объекта недвижимости за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании.

Земли поселений (городов, деревень и иных населенных пунктов) оцениваются на основании анализа рыночных данных о сделках купли-продажи, ставки арендной платы, цены предложений по объектам недвижимости (включая незастроенные земельные участки); сведений об инженерно-транспортной инфраструктуре, объектах социально-бытового обслуживания, состоянии окружающей среды, исторической и архитектурно-эстетической ценности ландшафта, ландшафтной и рекреационной ценности территории.

Оценка земли сельскохозяйственного назначения определяется исходя из фактической урожайности основных сельскохозяйственных культур, сенокосов, продуктивности пастбищ, многолетних насаждений, структуры посевных площадей, цены реализации продукции сельского хозяйства в данном регионе РФ и необходимых затрат на производство основных сельскохозяйственных культур.

Оценка промышленных земель – частный случай оценки земли. Определение стоимости земельных участков в дачных кооперативах и садовых товариществах производится на основании анализа цен сделок, купли-продажи или цены предложения по незастроенным участкам, наличия и интенсивности транспортного сообщения, наличия электрификации и газоснабжения; удаленности от основных центров инфраструктуры, экологической обстановки в районе, а также иных факторов, влияющих на определение рыночной стоимости земли.

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений [6].

Оценка земель промышленного назначения имеет ряд особенностей и отличий от оценки земель иных категорий, что обосновывается наличием сложных коммуникаций, специфических подъездных путей, особыми экологическими условиями и т.д. Кроме того, стоит отметить, что промышленные земли очень сложно перевести в любую другую категорию и использовать их по иному назначению, поскольку деятельность промышленных объектов не проходит бесследно, оставляя за собой промышленный мусор и отходы.

Оценка земель промышленного назначения осуществляется исходя из результатов мониторинга и анализа рынка промышленных земельных участков, при этом особое внимание уделяется коммуникационной оснащенности.

Сначала обобщим наиболее известные и очевидные особенности земельного рынка в целом:

- невозможность свободного воспроизводства земельного участка в отличие от других объектов недвижимости. Земля является ограниченным природным ресурсом;

- неподвижность, т.е. фиксированным местоположением каждого земельного участка;

- возможность многоцелевого использования земли: как средства производства сырьевых ресурсов (древесина, продукты питания...); как пространство для социально-экономического развития (место для размещения других объектов недвижимости);

- земельный фонд является основой жизни и деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность (леса, вода...) и государство регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объектов. В Земельном кодексе (ст. 1) установлен приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Владение, пользование и распоряжение землёй осуществляется свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

- срок эксплуатации земельных участков не ограничен. В условиях роста спроса на участки под застройку стоимость земли со временем увеличивается. Данная особенность учитывается при расчёте коэффициента капитализации для земли.

В таблице 1 приведем сравнительную характеристику особенностей оценки земельного рынка в целом и отдельно взятых участков земель промышленности.

Таблица 1

Сравнительная характеристика особенностей оценки земельных участков

№ п/п	Особенности сделок с земельными участками в целом	Особенности сделок с земельными участками промышленного назначения
1	Объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый	Наиболее важным фактором местоположения для промышленных земель является расположение на первой

	земельный участок имеет конкретное местоположение и уникальные физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения.	линии крупных автомагистралей, такие участки стоят в разы дороже тех, которые расположены на удалении, это связано в первую очередь с возможностью их использования под автозаправки.
2	Предложение на рынке земли неэластично, и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина.	Данная особенность особенно сильно выражена на рынке земельных участков промышленности, они одни из наименее эластичных по предложению участков
3	Предложение и спрос, как правило, не сбалансированы и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены.	Данная особенность сохраняется в одинаковой мере и для земель промышленного назначения. В целом зависит от региона(развитости рынка).
4	На рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию.	Земельные участки промышленного назначения являются частью имущественного комплекса юридических лиц на правах собственности, аренды и т.д., а так же могут иметь различные обременения
5	Сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, закрытость информации по земельному рынку увеличивает риски инвесторов.	Данная особенность сохраняется и для земель промышленного назначения, интенсивность сделок по которым намного ниже, а степень закрытости сделок выше
7	Рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования, законодательными нормами и зонированием территорий.	Данная особенность особенно сильно выражена на рынке земельных участков промышленности, государственное регулирование по ним особенно тщательное, в том числе из-за проблем с экологией.

Характерной особенностью земель промышленности является наличие на многих из них охранных и санитарно-защитных зон с особыми условиями использования земель. При наличии таких зон ограничивается или запрещается деятельность, несовместимая с целями установления названных зон. Кроме того, при оценке промышленной земли требуется определение стоимости всех объектов, находящихся на территории производственного объекта. Также следует обратить внимание на то, что промышленные земли впоследствии довольно сложно перевести в любую другую категорию и использовать их по иному назначению, т.к. их промышленное использование часто подразумевает наличие самых различных отходов на этих территориях.

Для размещения и эксплуатации объектов несельскохозяйственного назначения не требуются плодородные земли. Поэтому решающее значение для

размещения промышленных объектов имеет наличие транспортной инфраструктуры, близость к населенным пунктам, к поставщикам сырья, климатические условия, рельеф местности [32].

Но при пользовании этими землями возникают различные проблемы, связанные с нарушением экологии. К таким проблемам относятся наличие газовых выбросов и сточных вод в процессе эксплуатации, наличие твердых отходов, возможные загрязнения окружающей среды в результате аварийных ситуаций, изменение ландшафта. [34]

Таким образом, можно сделать вывод, что земельный участок промышленного назначения имеет свои особенности при оценке стоимости по сравнению с другими категориями земель.

1.2. Цель оценки и виды стоимости земельного участка промышленного назначения

Проведение оценки земли является обязательным в следующих случаях:

- в случае вовлечения в сделку земельных участков, принадлежащих полностью или частично государственным или муниципальным органам;
- при совершении сделки купли-продажи с единым объектом недвижимости;
- при вовлечении земельных участков в сделку, в том числе их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- для определения наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков;
- для разработки и осуществления инвестиционных проектов;
- в случае оценки начальной цены земельного участка для проведения торгов;
- при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, например, при строительстве зданий, транспортных развязок, мостовых переходов и пр.;

- оценка земли для получения кредита под залог земельного участка;
- при внесении земельных участков в уставной капитал предприятия;
- оценка стоимости земли для отчетности по МСФО.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится под и над поверхностью этого участка. При этом для пользования воздушным пространством на большой высоте и недрами необходимо получить соответствующие лицензии и осуществлять периодические платежи за их использование.

Отдельная оценка стоимости земельного участка промышленного назначения осуществляется для того, чтобы:

- определить стоимость всего предприятия;
- рассчитать величину налогооблагаемой базы, приходящейся на земельный участок;
- установить размеры компенсаций при отчуждении земли при принятии решения о ликвидации предприятия и осуществлении нового строительства;
- установить арендную плату за землю [45].

В соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ различают несколько видов стоимостей земельных участков:

- рыночная стоимость;
- кадастровая стоимость.
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е.:

- когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме [3].

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Условно можно выделить следующие цели государственной кадастровой оценки:

- правовая: государственная регистрация прав на землю и сделок с ними, защита прав землепользователей и субъектов Российской Федерации;

- экономическая: для корректного установления налогооблагаемой базы, ставок земельного налога и величины арендной платы за землю; определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;

- информационная: поддержка рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки; информирование широкого круга заинтересованных лиц о стоимости земель;

- управленческая: оценка эффективности существующего функционального использования территории, расчетная поддержка проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера [36].

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Для целей действующего Федерального стандарта оценки № 4 под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке. Более подробно кадастровая стоимость будет рассмотрен в параграфе 2.1 настоящей работы.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Она рассчитывается при обосновании инвестиционных проектов. В отличие от рыночной стоимости, которая является результатом сделки между продавцом и покупателем, имеющими типичную мотивацию, инвестиционная стоимость зависит от

индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемых конкретным инвестором [35].

Выделяют целый ряд существенных причин, вызывающих различие в величине рыночной и инвестиционной стоимости одного и того же объекта оценки, такие как:

- различия в оценках величины будущих потоков доходов;
- различия в определении уровня риска и факторов риска, присущих объекту оценки, и требуемой ставки доходности;
- различия в степени прогнозируемости и уровне финансовых издержек и налоговом статусе (налоговые льготы, ставки, база для налогообложения);
- синергический эффект от сочетания с другими осуществляемыми операциями, инвестициями или вложениями в акции других компаний.

Эффективное управление объектом недвижимости, принятие инвестиционных решений в отношении привлечения заемного капитала и других важнейших аспектов управления невозможны без оценки инвестиционной стоимости.

Другой важнейшей функцией инвестиционной стоимости является оценка инвестиционных проектов и выбор наиболее эффективных направлений инвестиций. Эта функция используется при анализе проектов застройки свободных земельных участков. При этом с помощью оценки инвестиционной стоимости отбрасываются неэффективные или менее эффективные проекты. Инвестиционная стоимость также позволяет оценить эффективность действующего объекта недвижимости.

Инвестиционная стоимость играет важную роль в анализе состояния действующего объекта. Выводы о бесперспективности дальнейшего расширения недвижимости, сделанные на основе анализа общедоступной рыночной информации, могут быть существенным образом скорректированы в лучшую сторону, если оценка инвестиционной стоимости показывает повышение отдачи от эксплуатации недвижимости в будущем. Для расчета инвестиционной

стоимости могут применяться традиционные методы, но они используют не рыночные данные. Например, инвестор может применять ставку дохода, которая не является рыночной и специфична только для этого инвестора. При использовании метода дисконтированных денежных потоков для определения стоимости оценщик приходит к расчетной величине инвестиционной стоимости, а не рыночной стоимости. Таким образом, инвестиционная стоимость может быть выше или ниже рыночной стоимости в зависимости от требований инвестора, обоснованных в его инвестиционном проекте [15].

Ликвидационная стоимость - это цена, за которую объект может быть продан на рынке за ограниченные сроки. Этот вид стоимости всегда меньше рыночной оценки.

Условием появления ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных обстоятельств, которые влияют на изменение нормальной рыночной ситуации.

Одним из наиболее распространенных направлений оценки ликвидационной стоимости является оценка предприятия в процедурах несостоятельности.

Факторы, влияющие на ликвидационную стоимость:

- срок экспозиции. Существует прямая зависимость между стоимостью ликвидации и сроком продажи - чем он ниже, тем ниже стоимость. Срок экспозиции зависит от многих факторов: тип недвижимости, исходная стоимость реализации, уровень спроса и т.д.

- общая экономическая ситуация на рынке.

- степень привлекательности объекта для рынка. Привлекательность объекта определяется его индивидуальными характеристиками и зависит от спроса на конкретный тип объектов.

- субъективные факторы.

Оценка ликвидационной стоимости проводится в случаях:

- если предприятие находится под угрозой банкротства;

- если оценка бизнеса предприятия свидетельствует о том, что стоимость компании при ликвидации будет выше, чем в случае продолжения деятельности организации.

- при расчете убытков и потерь, полученных в результате неправомерных действий землепользователей.

- при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в залог.

К методам оценки ликвидационной стоимости земли относят следующие:

1. Прямой метод - предполагает использование сравнительного подхода.

Применяются методы:

- сравнение продаж - прямое сравнение с аналогами;
- метод корреляционно-регрессионного анализа – количественный метод определения зависимости ликвидационной стоимости объектов от различных факторов.

2. Косвенный метод – предполагает расчет ликвидационной стоимости через рыночную оценку. Ликвидационная стоимость равна рыночной стоимости за вычетом скидки на фактор вынужденной продажи.

Основная трудность состоит в определении величины данной скидки. Она зависит от многих факторов:

- привлекательность объекта;
- ситуация на рынке;
- срок экспозиции;
- прочие факторы.

Из-за отсутствия на российском рынке необходимой информации, скидка на фактор вынужденной продажи рассчитывается экспертным путем. Статистика показывает, что размер скидки колеблется в пределах 20-50%. При нормально функционирующем рынке объекты отчуждаются по рыночной цене. В условиях нестабильности экономики на цену начинают действовать дополнительные

факторы, главный из которых – ограниченность срока реализации. Поэтому оценка ликвидационной стоимости в условиях кризиса очень актуальна [30].

При стабильной рыночной ситуации срок экспозиции определяется на основе статистических данных. В настоящее время, когда на рынке наблюдается сложная нестабильная ситуация, расчет не может быть осуществлен на основе статистики. Поэтому в условиях кризиса в расчетах преобладают экспертные методы. Точность оценки ликвидационной стоимости во многом зависит от опыта и уровня профессионализма оценщиков. В таблице 2 систематизированы виды стоимости и цели оценки стоимости земельных участков.

Таблица 2

Виды стоимости и цели их оценки

Вид стоимости	Цели оценки
Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. [4, ст. 3]	<ul style="list-style-type: none"> - при вовлечении земельного участка в такие сделки, как приватизация, сдача в аренду или передача в управление доверенному лицу или компании и т.д. - при предоставлении на правах аренды, соглашения о разделе продукции на торгах, концессии природных ресурсов и земельных участков. - при определении кадастровой стоимости земли. - при назначении начальной цены земельного участка на торгах. - в случае изъятия или выкупа земельного участка для госнужд или муниципальных нужд. - при подведении результатов торгов по продаже прав на земельные участки. - рыночная оценка при реквизиции земель. - при расчете стоимости земельных участков, реализуемых помимо торгов. - для расчета экономической эффективности градостроительных решений, принимаемых властями.

Вид стоимости	Цели оценки
	<ul style="list-style-type: none"> - рыночная оценка земельного участка особенно необходима при определении ущерба, нанесенного экологии. - для подведения финансовых результатов от установления ограничения и обременения по использованию земельного участка. - рыночная оценка земель необходима для принятия градостроительного регламента, устанавливающего виды использования земельных участков.
<p>Инвестиционная стоимость- стоимость земельного участка для конкретного инвестора, определяемая его индивидуальными предпочтениями, интересами исходя из ожидаемых доходов и ставки их капитализации.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - оценка инвестиционных проектов и выбор наиболее эффективных направлений инвестиций - для обоснования инвестиционных проектов - для эффективного управления объектом недвижимости
<p>Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости [4, ст. 3]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - для корректного установления налогооблагаемой базы, ставок земельного налога и величины арендной платы за землю. - определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд. - информирование широкого круга заинтересованных лиц о стоимости земель. - оценка эффективности существующего функционального использования территории.
<p>Ликвидационная стоимость- стоимость, по которой земельный участок может быть продан на открытом конкурентном рынке за ограниченный период времени</p>	<ul style="list-style-type: none"> - при расчете убытков и потерь, полученных в результате неправомерных действий землепользователей. - при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в залог. - если предприятие находится под угрозой банкротства

Вид стоимости	Цели оценки
	- если оценка бизнеса предприятия свидетельствует о том, что стоимость компании при ликвидации будет выше, чем в случае продолжения деятельности организации.

В данной таблице приведены основные различия видов стоимости для целей их оценки, как видно наиболее широкие возможности использования у рыночной стоимости земельных участков.

1.3. Особенности оценки стоимости земельного участка промышленного назначения

Методология оценки земельных участков предполагает применение сравнительного, доходного и затратного подходов оценки.

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. В пункте 14 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и

покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток сравнительного подхода заключается в необходимости наличия достоверной рыночной информации для проведения оценки, что предполагает наличие развитого и прозрачного рынка сопоставимых объектов.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Основным методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж.

Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка с сопоставимыми свободными участками, по которым состоялись сделки, осуществляется по двум компонентам:

- по элементам сравнения;
- по единицам сравнения.

Элементами сравнения являются следующие факторы:

- инфраструктура;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- характеристики дохода, получаемого с земельного участка [33].

Инфраструктура земельного участка (освоенный или неосвоенный участок, имеются ли удобные подъездные пути — автомобильные, железнодорожные, водные, имеются ли достаточные энергетические мощности, канализация и т. п.) — это один из основных элементов сравнения, по которому делаются существенные поправки.

Если условия финансирования сделки купли-продажи земельного участка отличаются от обычных (например, для покупки участка был взят 100%-й кредит) или предполагают большие размеры платежей по процентам, то такие сделки необходимо тщательно анализировать и делать соответствующие поправки к ценам данных сделок.

Те же рассуждения относятся к условиям самих продаж, т. е. к обстоятельствам, которыми руководствовались покупатель и продавец в момент сделки. Данные по условиям продаж получить довольно трудно. Другая трудность — это определение величины поправки на те или иные отличия в условиях продаж. Правилom, по-видимому, должно быть: если оценщик выявил отличия в условиях сопоставимой сделки и определил величину поправки, то он должен эту поправку учесть. Если же величину поправки определить трудно, то необходимо отказаться от сравнения по данной сделке [37].

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Чтобы производить поправки цен по сопоставимым сделкам, необходимо знать тенденции цен на земельном рынке, т. е. знать, как происходит изменение цен на землю с течением времени. В российских условиях имеют место тенденция ежегодного повышения цен на городские земельные участки и значительные сезонные колебания цен на них: весной цены возрастают, зимой — падают. По Республике Татарстан, например, сезонные колебания в некоторых районах достигают 10—15%.

Для оценщика важно провести глубокий анализ соотношения спроса и предложения на земельном рынке и выявить тенденции в ценах продавцов и в ценах покупателей. Иногда принятие того или иного законопроекта или

правительственного постановления оказывает значительное влияние на поведение участников земельного рынка. Например, с принятием Земельного кодекса земельный рынок резко активизировался.

Одним из существенных элементов сравнения сопоставимых продаж является местоположение земельного участка, на котором находится предприятие.

Важным элементом сравнения сопоставимых продаж являются физические характеристики земельного участка. Ими могут быть параметры почв, размеры участка, наличие резервных территорий, глубина, форма (прямоугольный или многоугольный), наличие дренажа, угол наклона участка и др.

На цену участка определенное влияние оказывает степень активности земельного рынка. Например, уровень активности земельного рынка в 50 км от Москвы выше, чем в более удаленных зонах. Оценщику необходимо делать поправку на этот элемент сравнения продаж[31].

Особенностью метода сравнения продаж для земель промышленного назначения является такой фактор местоположение, как расположение на первой линии от крупных автомагистралей. Такие участки стоят намного дороже тех, которые находятся на удалении от трасс. Связано это в первую очередь с удобными подъездными путями для промышленного транспорта и возможностью использования таких участков под АЗС.

Другим важным фактором является наличие ж/д ветки на территории такого участка, который также сильно повышает стоимость такого участка по сравнению с тем участком, где ж/д ветка отсутствует.

Методы выделения и распределения используются для оценки земельных участков с типовой застройкой, по которым имеются продажи объектов-аналогов на рынке. Это существенно ограничивает сферу их применения, в связи с этим эти методы используются как вспомогательные.

Так, метод выделения предполагает наличие развитого рынка застроенных участков, причем улучшения земельного участка должны быть сопоставимы с

улучшениями объекта оценки. Кроме того, возникает проблема сопоставимости площади земельных участков объекта оценки и объектов аналогов.

Главный недостаток метода распределения — сложность определения доли стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Эта доля может зависеть от достаточно большого количества факторов: типа недвижимости, местоположения участка, площади его застройки, возраста зданий (сооружений), их этажности и других факторов. Исходя из этого, в мировой практике считается, что данный метод не дает достоверных результатов и рекомендуется в качестве вспомогательного [46].

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов.

Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации [39].

В пункте 13 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» доходный подход характеризуется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- наиболее эффективного использования;
- ожидания;
- спроса и предложения;
- замещения.

Принцип наиболее эффективного использования — принцип оценки, который утверждает, что наиболее вероятное и разумное использование актива — это использование, которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наибольшей стоимости

имущества. Принцип наиболее эффективного использования является обобщающим принципом в теории оценки.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка[33].

В качестве примера для земель промышленного назначения можно привести ситуацию: имеется земельный участок, удаленный от дороги, однако через год непосредственно рядом с ним планируется провести крупную федеральную трассу. Такие изменения окажут большое влияние на наиболее эффективное использование для такого участка, в частности, он станет выгодным для строительства АЗС, что существенно повысит его стоимость. Подобный анализ — основа доходного подхода в части НЭИ.

Принцип ожидания — принцип оценки, характеризующий точку зрения пользователя на будущие выгоды и их настоящую стоимость.

Принцип спроса и предложения – принцип оценки, который утверждает, что цена объекта оценки определяется соотношением спроса и предложения по объектам-аналогам на рынке.

Принцип замещения — принцип оценки, утверждающий, что максимальная цена объекта оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог [14].

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи земельного участка.

Капитализация представляет собой деление дохода от использования земельного участка на соответствующий коэффициент капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Доходный подход включает три метода:

- метод капитализации дохода (земельной ренты);
- метод остатка (техника остатка для земельного участка);
- метод предполагаемого использования[27].

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы [38].

Метод остатка основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных

участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле [15].

Метод предполагаемого использования так же, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки [16].

Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знания основ финансовой математики. Тем не менее математическую точность процедур, используемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.

При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные данные. При этом данные целесообразно брать до налогообложения. Главное условие, которое необходимо соблюдать при расчетах, состоит в том, что потоки денежных средств от эксплуатации оцениваемого и сопоставимого земельных участков должны определяться на одинаковой основе. Неправильно сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, определенными на основе прогнозных данных (особенно выраженные в рублях). В таблице 3 систематизированы

особенности применения методов доходного подхода в оценке стоимости земельных участков промышленного назначения.

Таблица 3

Применение методов доходного подхода к оценке земельных участков производственного назначения

Методы доходного подхода	Сущность метода	Возможность применения
Метод капитализации доходов	Определяется величина дохода от владения участком и ставки капитализации. Применим на практике для оценки участков, которые приносят постоянный или равномерно изменяющийся доход.	Не рекомендуется, для земель промышленности т.к. они участвуют в получении дохода, хоть и не напрямую.
Метод остатка дохода, приходящегося на земельный участок	Определяется доход от земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости. Остальной доход приходится на земельный участок. Применим, когда объекты недвижимости новые или пока не построены.	Не рекомендуется, т.к. есть сложность в распределении доходов, относящихся к пассивной и активной части основных производственных средств (земельным участкам, зданиям и производственному оборудованию).
Метод предполагаемого использования (разбивки на участки) (метод развития)	Определяется валовый доход от продажи земельных участков. Применяется для определения стоимости участка, который можно разбить на индивидуальные участки..	Не рекомендуется, т.к. изначально не планируется разбивать и продавать индивидуальные земельные участки.

При «открытом» и развитом рынке, когда присутствуют предложения по продажам земельных участков и возможно рассчитать рыночную стоимость сравнительным подходом, применение доходного подхода не вносит большую

точность в конечный результат, а только может исказить, так как при его применении вводится большое количество допущений. Это связано с тем, что на момент проведения оценки оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, и связанные с объектом оценки расходы.

Другим недостатком данного подхода является то, что доходный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации[29].

В пункте 15 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» затратный подход характеризуется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко применяется в практике оценки природных ресурсов. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Например, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на

использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же самое происходит и с месторождениями полезных ископаемых — чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Возникает противоречие: чем выше качество природного ресурса и меньше затраты на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина — чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическими, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам.

Затратный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, рыночную стоимость которых невозможно определить, например, городскими зелеными насаждениями.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения[17].

Таким образом, при оценке земельного участка промышленного назначения чаще всего используется сравнительный подход, как наиболее подходящий для объектов, рынок которых достаточно развит и имеется информация по сделкам или предложениям в открытом доступе, а именно метод сравнения продаж. Продажа земли промышленного назначения — достаточно популярный тип сделки на рынке коммерческой недвижимости. Предложение земельных участков, находящихся в больших пригородах и рядом с крупными автомагистралями, которые могут быть использованы с целью размещения промышленных объектов, производственных построек и других сооружений для осуществления деятельности организации, сегодня достаточно обширно.

Земельный участок промышленного назначения – уникальный объект оценки, имеющий свои особенности. Характерной особенностью земель промышленности является наличие на многих из них охранных и санитарно-защитных зон с особыми условиями использования земель. Также следует обратить внимание на то, что промышленные земли впоследствии довольно сложно перевести в любую другую категорию и использовать их по иному назначению, т.к. их промышленное использование часто подразумевает наличие самых различных отходов на этих территориях.

Особенностью метода сравнения продаж для земель промышленного назначения является такой фактор местоположения, как расположение на первой линии от крупных автомагистралей, другим важным фактором является наличие ж/д ветки на территории такого участка, который также сильно повышает стоимость.

2. Анализ практики применения результатов оценки стоимости земельного участка промышленного назначения.

2.1. Проблемы оценки земель промышленности

Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденная Приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49, подразумевает группировку различных видов использования земель промышленности и иного специального назначения в зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков. Всего предусмотрено шесть групп. Для каждой из них предусмотрен свой порядок определения кадастровой стоимости.

Первоначально в России оценка недвижимости проводилась для целей налогообложения. Развитие рыночной экономики на современном этапе привело к многообразию форм собственности и возрождению класса собственников, в т. ч. собственников земли. Оценочная деятельность превратилась в необходимое условие становления и развития новой экономики, зачастую оказывая непосредственное влияние на принятие без преувеличения судьбоносных для участников рынка решений.

Помимо этого, оценка стоимости недвижимого имущества служит одним из эффективных способов государственного регулирования экономических процессов, в первую очередь касающихся государственной и муниципальной собственности [40].

За последние несколько лет произошла переоценка и последующее утверждение результатов кадастровой стоимости земельных участков во всех субъектах Российской Федерации. В свою очередь, пересмотр и утверждение кадастровой стоимости земельных участков привело существенному увеличению сборов по земельному налогу с собственников. Таким образом, собственники могут столкнуться с рядом проблем.

К примеру, можно привести следующую проблему: кадастровая стоимость, с одной стороны, представляет собой оценочную категорию, то есть для ее

определения привлекаются независимые оценщики, с другой стороны, результаты самостоятельного исследования, организованного владельцем земли показывают, что земля может иметь гораздо более низкую рыночную стоимость, чем по данным кадастрового учета. Расчет стоимости земельных участков и объектов недвижимости для выкупа их в собственность, а также расчет земельного налога и арендных платежей вычисляются на основе кадастровой стоимости. Одной из важных проблем при оценке кадастровой стоимости участков является способ ее оценки. Необходимо отметить, что оценка кадастровой стоимости проводится не реже, чем раз в пять лет с использованием методов массовой оценки, при этом могут не учитываться индивидуальные особенности самого земельного участка и недвижимости на нем, а также различные обременения, которые связаны с ним. Таким образом, возникает проблема несоответствия кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.

Здесь же возникает и другая проблема – кадастровая стоимость утверждается нормативным актом, обязательна к применению и может быть оспорена только в специальном порядке. Именно оспаривание кадастровой стоимости земельных участков поможет снизить платежи по аренде этого участка, также уменьшить налоговое бремя и уменьшить сумму при выкупе земельного участка в собственность. Все это является вполне актуальным и важным на сегодняшний день, в период товарно-денежных отношений в экономике[44].

Что касается самого процесса оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, то здесь существует два способа: оспаривание в административном и в судебном порядке. Необходимо отметить, что оспаривание кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке производится через арбитражный суд, вне зависимости от статуса лица, обратившегося в суд, а также от статуса или качества земельного участка (земельные участки, предназначенные для промышленных целей, земельные участки, используемые для дачного хозяйства или для индивидуального жилого строительства). Согласно

законодательству существуют всего лишь два основания для пересмотра кадастровой стоимости земельных участков и построек на этих участках:

- во-первых, при недостоверных сведениях о земельном участке, которые были использованы при расчете его кадастровой стоимости;
- во-вторых, установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость [48].

Все основания для обжалования кадастровой стоимости земельных участков предполагают предоставление одинакового набора документов для рассмотрения заявления и разрешения споров, имеются различия в процессуальной форме при рассмотрении в административном и судебном порядке [42].

Наиболее эффективным способом оспаривания кадастровой оценки земельных участков является установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Владелец земельного участка, которому стало известно о несоответствии рыночной и кадастровой стоимости земельного участка, имеет возможность провести переоценку стоимости единичного земельного участка. Если результаты расходятся – можно обращаться с соответствующей жалобой в Росреестр или арбитражный суд. Для обжалования кадастровой стоимости земельного участка заявитель должен представить соответствующий отчет о рыночной оценке земельного участка и прилегающих построек, а также должен предъявить экспертное заключение о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности [43].

Тем не менее, на саму оценку рыночной стоимости земельных участков и прилегающих к ним построек могут повлиять множество самых различных факторов. Это могут быть и политические и экономические факторы, в том числе спрос и предложение на данном рынке, месторасположение, категория земельного

участка и обременения, которые с ним связаны, а также наличие различных коммуникаций [47].

Что же касается решения вопроса о надлежащей дате, на которую истцу следует доказать рыночную стоимость земельного участка при внесении требования о внесении ее в качестве кадастровой, то здесь следует учитывать особенность соотносимости рыночной и кадастровой стоимости и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость. В свою очередь, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости [49].

Исходя из опыта работы многих предприятий, можно выявить самые распространённые случаи завышения кадастровой стоимости:

- разрешенное использование земельного участка определено верно, однако удельный показатель кадастровой стоимости явно завышен;
- рыночная стоимость земельного участка ниже его кадастровой стоимости;
- завышенный удельный показатель кадастровой стоимости определен на основании неверного разрешенного использования земельного участка;
- разрешенное использование земельного участка определено не точно, удельный показатель кадастровой стоимости явно завышен.

Одним из самых эффективных методов защиты своих прав в отношении земельных участков и оспаривания их кадастровой стоимости будет являться обращение в прокуратуру, а также налоговую инспекцию.

В свою очередь, встают также не малозначимые проблемные вопросы при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков:

- определенно есть проблема по оповещению собственников об изменении кадастровой стоимости земельных участков;

- проблема возможности и порядка оспаривания кадастровой стоимости земельных участков;

- проведение массовой оценки кадастровой стоимости земельных участков «вслепую», то есть без осмотра самих участков.

Зачастую, многие собственники земельных участков бывают удивлены и возмущены новыми уведомлениями об уплате имущественных налогов, также это касается и земельного налога. Все это связано с удорожанием кадастровой стоимости земли, что зачастую не совпадает с их реальной рыночной стоимостью. Владельцы таких земельных участков могут получить налоговые поручения, которые будут в несколько раз превосходить предыдущие платежи. Никак нельзя отрицать то, что все это является большим стрессом для людей [41].

По авторитетному мнению экспертов, повышение налога на земельный участок связано с массовой оценкой кадастровой стоимости земельных участков «вслепую». Оценка производится без выезда на место, а также не учитываются данные Государственного кадастра недвижимости. В проведении такого рода оценки нет ничего удивительного, учитывая количество оцениваемых земельных участков, но при условии, что в Государственном кадастре недвижимости отображена корректная информация и дополнительные сведения об объекте оценки. По официальной информации Счетной палаты, только на середину 2014 года данные Федеральной налоговой службы лишь на половину соответствуют данным кадастра недвижимости. Основные несоответствия приведены ниже.

1) несоответствие показателей и сведений об объекте недвижимости друг другу:

- несоответствие данных о категории земель сведениям об их разрешенном использовании;

- несоответствие семантических данных объекта его пространственным данным;

- несоответствие суммарной площади земельных участков площади кадастрового квартала, кадастрового района, кадастрового округа;-

несоответствие экономических показателей (удельный показатель кадастровой стоимости, кадастровая стоимость земельного участка) площади земельного участка;

2) несоответствие данных об объекте недвижимости нормативным документам (например, несоответствие площади земельного участка определенной категории минимально возможному предельному размеру земельного участка этой категории);

3) несоответствие наименования земельного участка кадастровым данным (например, участок имел наименование "единое землепользование", но при этом отсутствовали сведения о входящих в состав единого землепользования земельных участках);

4) нарушение процедуры учета земельных участков, "резервирование" номеров под несформированными в натуре и неучтенными объектами.

Для более объективной оценки земельных участков промышленного назначения необходимо увеличить количество критериев для оценки, также данные критерии должны быть характерны для конкретных регионов. Так можно привести пример небольшого набора критериев для определенного типа собственности – вид разрешенного использования, площадь, подключенные коммуникации, ключевые факторы местоположения, такие как расположение на первой линии дорог. Для Москвы и Московской области также необходимо учитывать престижность направления и удаленность от МКАД. В целом стоит отметить, что важную роль должны играть те факторы, которые в свою очередь, определяют рыночную стоимость недвижимости и непосредственно влияющие на нее. Но на сегодняшний день, такие критерии в подавляющем большинстве случаев не учитываются или не используются совсем при оценке кадастровой стоимости земельных участков или другой собственности.

Важно отметить, что налог, взимаемый в дальнейшем с земельных участков, определяется с помощью кадастровой стоимости. Но сама земля в некоторых районах может стоить по-разному, а себестоимость строительства различных

объектов может быть одинаковой. Существуют и другие случаи, к примеру, два одинаковых участка оценены по-разному, но они находятся в непосредственной близости друг от друга. Для получения более точной информации об объектах оценки можно обращаться в БТИ, органы статистики, Росреестр, а также другие баз данных. Тем не менее, в настоящее время отсутствуют нормативно-правовые акты, где должны быть закреплены требования по использованию необходимой документации для оценки кадастровой стоимости.

Что касается сумм, которые приходится выплачивать налогоплательщикам при неправильной оценке кадастровой стоимости, то они могут исчисляться миллиардами рублей в масштабах всей страны. Даже при условии, что процент неправильно оценённой недвижимости невелик, все равно эта сумма будет очень большая. В свою очередь, налогоплательщики могут оспорить неправильно оцененную кадастровую стоимость. Для этого в каждом регионе страны созданы комиссии по оспариванию кадастровой стоимости в досудебном порядке. Тем не менее, такие процедуры для простых граждан могут обойтись непомерно дорого. Оспорить неправильные результаты оценки кадастровой стоимости в досудебном порядке можно в течение полугода после ее утверждения. Если собственник не успевает обратиться в этот срок в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости, тогда будут проходить разбирательства в арбитражном суде. Важно отметить, что узнать об изменении стоимости можно только по собственной инициативе. Все это значительно уменьшает шансы по обращению в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости, а это чревато увеличением издержек, а также сроков рассмотрения искового заявления.

От сказанного выше вырисовывается другая, немаловажная проблема — оповещение об изменении кадастровой стоимости собственников. Одним из инструментов решения данной проблемы может послужить своевременная информация на сайте налоговой службы. Также это можно решить с помощью информации о кадастровой стоимости своего объекта по кадастровому номеру в Государственном кадастре недвижимости.

Следующая проблема - аукционы, в форме которых обязана проводиться кадастровая оценка земельных участков и недвижимости. Аукционы, в большей части себя не оправдывают. К тому же форма аукциона не предполагает выбор исполнителя по критериям качества и квалификации, главным критерием в данном случае является стоимость исполнения работ, и к оценке допускаются компании, не имеющие опыта работ в данном регионе, что, естественно, отражается, на результатах определения стоимости.

В рамках нашего исследования проведен анализ данных по оспариванию государственной кадастровой оценки г. Москвы на основе информации сайта росреестр.ру (<https://rosreestr.ru/site/>). За 2014 год общее количество заявок составило 901 единиц (27 % положительное решение, 70% отклонены, 3% были отправлены на пересмотр или отозваны). За период январь-август 2015 года количество заявок составило 768 единиц (37 % положительное решение, 60 % отклонены, 3% были отправлены на пересмотр или отозваны)

В Приложении в таблицах 17 и 18 представлена информация о результатах за 2014 и 2015 год соответственно. По ним можно сделать вывод, что наиболее часто оспорить получилось в 2014 году у СРО ООО «Российское общество оценщиков»: 134 заявки из 153 были успешно одобрены, также это лидерство сохранилось и в 2015 году.

Если судить о качественном соотношении количества заявок к положительным решениям оценки, то в 2014 году ими стало СРО НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», а в рассматриваемом периоде 2015 года - НП «Деловой Союз Оценщиков».

Средний процент прохождения проверки отчетов об оценке упал в 2015 по сравнению с 2014 на 10%, что свидетельствует скорее всего об ужесточении требований комиссии и о низком уровне контроля отчетов в самих СРО.

На примере оценки земельных участков в целях оспаривания оценочные компании часто совершают ошибки (или допускают недочеты), по которым заявления клиентов таких компаний часто отклоняются в суде. Ниже приведены

наиболее распространенные замечания по результатам экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков промышленного назначения, выполненных для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Замечания по соблюдению требований ФСО № 1:

- не обоснован отказ от применения метода капитализации земельной ренты при наличии арендной платы;
- отсутствует согласование результатов скорректированных значений по выбранным объектам-аналогам;
- не используется доходный подход при межевании земельного участка под дачный поселок;
- представлен необоснованный отказ от доходного подхода при наличии действующих работ, приносящих доход;
- нарушение п. 19 ФСО-1 «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки»[9].

Замечания по соблюдению требований ФСО № 2:

- в сравнительном подходе используется метод массовой оценки, который применим при определении кадастровой стоимости, а не рыночной стоимости;
- несоответствие предполагаемого использования результатов оценки заявленному использованию[3].

Замечания по соблюдению требований ФСО № 3:

- несоответствие выбранной категории земельных участков, используемых для корректировок земельному участку-объекту оценки;
- использование объектов-аналогов, существенно отличающихся по основным ценообразующим характеристикам от рассматриваемого объекта недвижимости для определения рыночной стоимости, например по направлению расположения;
- не учтены все ценообразующие факторы объектов-аналогов, повышающих их стоимость ввиду отсутствия таковых у объекта- оценки;

- пересчет цены в долларах на рубли произведен на дату публичной оферты, а не даты оценки;
- скрин по аналитическим данным, используемыми оценщиком, не дает информации, на какую дату были взяты эти данные;
- в отчете не проведен анализ обременений, связанных с особым режимом использования объекта оценки;
- в рамках доходного подхода нет расчетного обоснования таких величин, как надбавка за низкую ликвидность, надбавка за риск вложения, величина операционных расходов;
- в составе операционных расходов расчет расходов на замещение производился оценщиком не для капитального ремонта всего здания в целом, а из предположения того, что будет производиться полная замена конструктивных элементов. В результате величина операционных расходов завышена, и не соответствует рыночным данным[4]
- при расчете величины арендной ставки в рамках доходного подхода не учтены ценообразующие факторы, такие как коммуникации, состояние отделки, юридические права.

Замечания по соблюдению требований ФСО № 7:

- в отчетах не представлены фотоматериалы по результатам осмотра объектов оценки;
- оценщиком не приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость оцениваемых объектов.

Общие ошибки:

Корректировки в рамках доходного и сравнительного подходов бывают не обоснованы, источник информации либо отсутствует, либо указана нерабочая ссылка на него.

В объявлениях о продаже зачастую не указаны дата, назначение земельного участка, категория земли. Не по всем источникам информации удастся проверить их достоверность. Обращая внимание на все вышеперечисленные недочеты,

можно существенно повысить процент прохождения отчетов проверки комиссией по оспариванию кадастровой стоимости[15].

2.2 Сравнительный анализ соответствия значения кадастровой оценки реальным показателям на рынке

В соответствии со статьей 65 Налогового кодекса использование земельных ресурсов в Российской Федерации является платным. Формой платы является земельный налог. Земельный налог формируется путем умножения налоговой базы на налоговую ставку. Базой является утвержденная кадастровая стоимость, ставка варьируется от 0,3 % до 1,5 %, также от величины кадастровой стоимости рассчитываются арендные платежи и выкупная стоимость. Ранее в качестве базы для начисления земельного налога использовалась инвентаризационная стоимость, которая как оказалось, была в разы ниже кадастровой. В связи с этим в последнее время повысился интерес собственников, пользователей и арендаторов к механизму государственной кадастровой оценки.

Вот уже 16 лет в нашей стране проводится кадастровая оценка земельных участков различных категорий земель. На первый взгляд, этого срока достаточно для отладки всего механизма, однако количество несогласных с установленной кадастровой стоимостью лиц, только растет и по прогнозу экспертов будет расти дальше.

Проведение кадастровой оценки проводится путем формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке органом кадастрового учета. Далее он передает его в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Затем проводится конкурс на исполнителя работ. Исполнителями работ по определению кадастровой стоимости становятся оценочные компании, выигравшие конкурс.

Количество заинтересованных лиц в справедливой оценке растет, это показывает и практика оспаривания кадастровой стоимости в судах. В большинстве случаев в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости

обращаются лица, стоимость земли которых завышена, но бывают случаи, когда собственники считают, что их недвижимость недооценили[18].

Проведя анализ правовых актов, регламентирующих проведение кадастровой оценки следует сделать вывод, что под кадастровой стоимостью подразумевается предполагаемая рыночная стоимость, установленная в рамках проведения массовой оценки при помощи математических моделей. Модели строятся на статистическом анализе ситуации на рынке земельных участков.[16]

Тем не менее, как показывает практика кадастровая стоимость не отражает рыночных реалий, а именно превышает рыночную, вследствие чего приходится оспаривать первую[19].

По мнению экспертов приравнять кадастровую стоимость к рыночной не логично лишь потому, что при определении кадастровой стоимости оценщики оперируют методами массовой оценки, а при рыночной – методами индивидуальной оценки. Отличия массовой и индивидуальной оценок представлены в таблице 4.

Таблица 4.

Характерные отличия массовой и индивидуальной оценки земли

Массовая оценка	Индивидуальная оценка
Учитывает укрупненные и основные характеристики оцениваемого объекта (вид разрешенного использования и целевое назначение)	Дополнительный учет индивидуальных характеристик объекта
Относится к любому объекту из заданной группы	Относится к уникальному объекту из заданной группы
Не требуется осмотр объекта	Осмотр объекта обязателен
При расчетах имеет большую погрешность	Наиболее точная оценка
Не требуется анализ наиболее	Требуется анализ наиболее

Массовая оценка	Индивидуальная оценка
эффективного использования	эффективного использования

При оценке любого объекта недвижимости оценщик ищет и анализирует следующую информацию:

- 1) данные об объекте оценки;
- 2) данные о сегменте рынка, в котором находится объект оценки;
- 3) данные об аналогах объекта оценки.

Если оценщик оценивает земельный участок, то данные о нём берутся в основном от заказчика оценки, в данном случае из земельного кадастра [28].

Подбор аналогов оценщик осуществляет с помощью своего опыта и профессиональных навыков. Эффективность этого процесса прослеживается только при оценке малого количества объектов недвижимости. В случае государственной кадастровой оценки число объектов может превышать миллион, поэтому подобрать аналоги индивидуально каждому объекту не представляется возможным без автоматизации данного процесса и ввиду максимально сжатого времени, отведенного на исполнение работ[17].

Отбор оценщиков в России осуществляется с помощью конкурсов и тендеров на исполнение работ. Критериями при отборе исполнителей по конкурсу является срок исполнения, цена контракта и качество проведенной работы. Критерий «срок выполнения работ» является достаточно важным для заказчика, его значимость составляет порядка 45 % среди остальных критериев. В случае государственной кадастровой оценки оценщик не вправе переносить сроки сдачи результатов как, например, при индивидуальной оценке, когда это допустимо, потому что строгое соблюдение сроков работы является обязательным.

Рассмотрев систему государственной кадастровой оценки, можно заключить, что данный механизм имеет множество недостатков и требует немедленной корректировки. Результаты массовой оценки можно считать недостоверными ввиду того, что они не отражают рыночную ситуацию на рынке

недвижимости. Это подтверждают собственники, арендаторы и землепользователи, недовольные завышением их недвижимого имущества.

В таблице 5 представлена информация Росреестра по земельным участкам Московской области, кадастровая стоимость которых была успешно оспорена в январе 2016 года, то есть заменена на рыночную.

Таблица 5.

Сравнение рыночной и кадастровой стоимостей земельных участков промышленного назначения.

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Назначение объекта недвижимости	Кадастровая стоимость объекта недвижимости до рассмотрения спора (руб.)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости после рассмотрения спора (руб.)	Отклонение по результатам оспаривания, %
1	50:09:0020718:104	для организации разгрузочно-складской базы со строительством железнодорожного тупика	40 010 490,00	23 734 081,05	-69%
2	50:20:0041615:536	под производственными объектами, объектами коммунального хозяйства, под объектами транспорта	424 873 611,36	267 585 000,00	-59%
3	50:04:0070102:15	для производственных целей	107 724 009,08	65 772 000,00	-64%
4	50:26:0200101:35	под строительства производственной базы	13 297 920,00	5 094 000,00	-161%
5	50:27:0020709:18	под комплекс дорожного сервиса	134 839 584,00	41 377 600,00	-226%
6	50:27:0020709:19	под комплекс дорожного сервиса	99 597 420,00	30 823 000,00	-223%
7	50:27:0020709:20	под комплекс дорожного сервиса	202 259 376,00	59 901 600,00	-238%
8	50:27:0020709:21	под комплекс дорожного сервиса	203 791 644,00	60 355 400,00	-238%
9	50:21:0080306:4	под строительство терминала и открытой австоянки	122 348 401,50	74 000 000,00	-65%
10	50:23:0040335:1	для строительства завода по производству флоат-стекла	1 096 486 786,00	686 499 000,00	-60%
11	50:04:0250415:90	под испытательными дорогами	1 346 805 743,20	720 528 336,00	-87%
12	50:13:0060214:26	для ведения дачного хозяйства	352 739 797,24	141 832 000,00	-149%
13	50:13:0060214:25	для ведения дачного хозяйства	339 189 108,00	136 756 000,00	-148%

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Назначение объекта недвижимости	Кадастровая стоимость объекта недвижимости до рассмотрения спора (руб.)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости после рассмотрения спора (руб.)	Отклонен ие по результат ам оспарива ния, %
14	50:04:0180407:94	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	36 106 434,00	14 151 000,00	-155%
15	50:04:0120601:37	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	287 926 291,64	116 108 000,00	-148%
16	50:04:0120601:117	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	50 362 158,08	23 326 000,00	-116%
17	50:04:0120601:118	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	63 348 664,32	28 750 000,00	-120%
18	50:04:0120601:120	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	61 283 927,04	27 895 000,00	-120%
19	50:04:0120601:126	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	41 015 522,68	27 733 000,00	-48%
20	50:04:0120601:127	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	38 413 738,92	26 126 000,00	-47%
21	50:04:0120601:121	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	51 574 394,72	34 236 000,00	-51%
22	50:04:0120601:4	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	241 352 501,00	99 286 000,00	-143%
23	50:04:0120601:898	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	50 258 794,41	19 510 000,00	-158%
24	50:04:0120601:905	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	43 643 403,81	17 098 000,00	-155%
25	50:04:0120601:896	для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов	106 464 170,70	38 868 000,00	-174%
26	50:22:0060301:55	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	19 807 661,25	12 330 000,00	-61%

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Назначение объекта недвижимости	Кадастровая стоимость объекта недвижимости до рассмотрения спора (руб.)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости после рассмотрения спора (руб.)	Отклонен ие по результат ам оспарива ния, %
27	50:09:0020544:65	для размещения промышленных объектов (производственно-складская зона)	102 591 000,00	61 218 374,00	-68%
28	50:22:0060301:43	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	44 541 304,56	22 020 000,00	-102%
29	50:09:0020544:953	Для размещения промышленных объектов (производственно-складская зона)	37 616 700,00	15 547 104,00	-142%
30	50:14:0040345:534	для размещения летно-испытательного комплекса	486 362 042,32	321 992 541,00	-51%
31	50:14:0040345:533	для размещения летно-испытательного комплекса	40 539 530,78	26 838 909,00	-51%
32	50:20:0041411:103	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	741 238 472,00	519 608 168,87	-43%
33	50:09:0060309:824	Для размещения промышленных объектов, для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов	581 965 088,31	349 620 000,00	-66%
34	50:27:0020702:113 2	Под производственную базу	9 753 760,00	5 409 000,00	-80%
35	50:27:0020702:113 3	Под производственную базу	145 513 620,00	42 404 000,00	-243%
36	50:13:0040243:998	участок занятый Специализированный Управлением гидромеханики	123 535 751,70	56 783 000,00	-118%
37	50:13:0040243:999	участок занятый Специализированный Управлением гидромеханики	28 069 535,00	13 116 000,00	-114%
38	50:29:0040253:8	Для социально-бытовой и общественной застройки	57 359 003,67	31 128 905,00	-84%
39	50:05:0140115:1	размещение детского оздоровительного лагеря	169 374 237,48	85 129 000,00	-99%
	50:09:0020328:823	склады	2 187 890 489,54	1 122 615 882,00	-95%

Кроме представленных участков промышленного назначения были еще несколько участков, рыночная и кадастровая оценки которых различались на слишком большой процент (435 % и 7230 %), таких участков было всего 2 за январь, здесь они не представлены, чтобы не исказить выборку. Также есть достаточное количество земельных участков, кадастровая стоимость которых не была успешно оспорена, их также нет в нашей выборке. В среднем, разница между кадастровой и рыночной стоимостью составляет 116 %.

Таким образом, учитывая все недостатки существующей кадастровой оценки, можно сделать вывод, что рыночная стоимость очень сильно отличается от значения кадастровой стоимости, в частности по земельным участкам промышленного назначения Московской области. Это подтверждает актуальность, необходимость развития системы массовой оценки кадастровой стоимости и ее оспаривания.

2.3 Организационно-методические аспекты обоснования рыночной стоимости в процессе оспаривания

В настоящее время проблемы определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимости волнуют не только оценщиков, но и всех налогоплательщиков недвижимости в Российской Федерации. Уже сейчас десятки тысяч налогоплательщиков в судах и во внесудебной форме оспаривают кадастровую стоимость своих земельных участков, которая в ряде случаев оказывается в десятки раз выше их рыночной стоимости. А с введением с 2015 года налога на коммерческую недвижимость по кадастровой стоимости количество споров возрастет до сотен тысяч. Из-за этих проблем в стране усиливается социальная напряженность.

На совещании Президента с членами Правительства 30 марта 2016 года отдельно рассматривался вопрос по переходу на новый порядок уплаты налога на имущество исходя из кадастровой стоимости.

На совещании было отмечено, что законопроект по введению института государственных кадастровых оценщиков является приоритетным. Законопроект предусматривает создание государственных бюджетных учреждений на уровне субъектов Российской Федерации, наделенных функциями определения кадастровой стоимости по единой федеральной методике[26].

Предполагается проводить государственную кадастровую оценку не чаще, чем один раз в течение двух лет в городах федерального значения, сегодня законом предусмотрена оценка не чаще, чем раз в три года, но не реже, чем раз в пять лет [20].

Таким образом, возможно с 2017 года оспаривание кадастровой стоимости перейдет к государственным оценщикам, которым предстоит решить ряд проблем, имеющихся в данной области к настоящему времени. В целом их можно разделить на 2 группы: организационные и методические.

К организационным можно отнести: экспертиза отчетов об определении рыночной стоимости в процессе оспаривания кадастровой стоимости недвижимости; классификация ошибок в определении кадастровой стоимости недвижимости и изменение процедуры оспаривания ее кадастровой стоимости; отсутствие полной официальной статистики по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости; сложность оспаривания кадастровой стоимости недвижимости из-за информационной закрытости процедур ее определения и оспаривания.

К методическим проблемам можно отнести следующие: выделение частей единого объекта недвижимости (земельный участок + объект капитального строительства) при оспаривании кадастровой стоимости одной из частей; методологическая ошибка в механизме оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Остановимся на указанных проблемах подробнее, учитывая их влияние на оценку земельных участков промышленного назначения.

1. Экспертиза отчетов об определении рыночной стоимости в процессе оспаривания кадастровой стоимости недвижимости.

Очень часто при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков саморегулируемые организации оценщиков проводят так называемую «нормативную» экспертизу отчетов об оценке рыночной стоимости такой недвижимости. Однако посредством проведения такой экспертизы невозможно получить ответ на вопрос о достоверности величины кадастровой стоимости. Таким образом, саморегулируемые организации как бы проводят экспертизу, но снимают с себя ответственность за подтверждение или не подтверждение величины кадастровой стоимости.

Описанная ситуация стала возможной после того, как в статье 5 второго раздела Федерального стандарта оценки N 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» были зафиксированы два вида экспертизы - нормативная и стоимостная. Причем определение стоимостной экспертизы также включало нормативную экспертизу. Таким образом, классификация экспертизы отчетов об оценке на два вида оказывается бессмысленной - экспертиза отчетов должна быть только стоимостной и в той редакции, которая дана во втором разделе статьи 5 ФСО N 5. Однако такое положение вещей позволяет саморегулируемым организациям оценщиков давать безответственные экспертизы, которые не подтверждают величину стоимости объекта оценки, беря за это большие деньги с оценщиков.

Предлагается внести изменение в статью 5 второго раздела ФСО N 5, оставив лишь стоимостную экспертизу, чтобы саморегулируемые организации несли ответственность за результаты проведенных ими экспертиз. В случае образования в грядущем 2017 году нового органа, занимающегося государственной кадастровой оценкой, предлагается контроль за качеством экспертиз передать специально созданному органу при Росреестре, в состав которого должны войти независимые эксперты СРО.

2. Классификация ошибок в определении кадастровой стоимости недвижимости и изменение процедуры оспаривания ее кадастровой стоимости.

Действующий механизм оспаривания кадастровой стоимости предполагает обращение налогоплательщика в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости и в суд с представлением отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости. Но в ряде случаев отчет об оценке вообще не нужен, так как причиной оспаривания является недостоверная информация об объекте налогообложения, например ошибочные физические характеристики объекта налогообложения (объекта оценки), например площадь земельного участка. В этом случае ошибка может быть устранена очень быстро - физические характеристики объекта корректируются, и выводится новая кадастровая стоимость.

Предлагается до утверждения кадастровой стоимости предусмотреть публикацию результатов кадастровой оценки в Интернете, а также публикацию методики расчета этой кадастровой стоимости. В этом случае, как это имеет место в ряде зарубежных стран, каждый налогоплательщик (может быть, с помощью эксперта) сможет проверить расчеты оценщиков и в случае необходимости скорректировать их до утверждения кадастровой стоимости.

3. Отсутствие полной официальной статистики по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Проблема заключается в отсутствии как статистических данных об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков промышленного назначения, так и аналитических данных об определении кадастровой стоимости таких земель. Отсутствуют данные о государственных издержках на определение кадастровой стоимости и в Российской Федерации в целом, и в субъектах Российской Федерации. Неизвестна динамика кадастровой стоимости по годам в Российской Федерации и в ее субъектах. Это затрудняет анализ процесса определения и оспаривания кадастровой недвижимости в Российской Федерации. Мы знаем, что, например, в США издержки на определение кадастровой

стоимости одного объекта недвижимости составляют около 6 долларов, но мы не знаем размер издержек на определение кадастровой стоимости в России [25].

Предлагается Росреестру организовать сбор и публикацию статистических данных о реализации процесса определения и оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации и субъектах Российской Федерации, в том числе данных:

- об удельных (на один объект недвижимости) издержках на определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости, возможно с разным диапазоном для различных объектов оценки;
- о количестве оспариваемых объектов налогообложения;
- о количестве отказов в удовлетворении жалоб налогоплательщиков;
- об удельном весе оспариваемых объектов в общем их количестве, в динамике по годам и т. п.

4. Сложность оспаривания кадастровой стоимости недвижимости из-за информационной закрытости процедур ее определения и оспаривания.

Суть проблемы в том, что налогоплательщика не уведомляют:

- о начале процесса определения кадастровой стоимости его земельного участка промышленного назначения (принят лишь порядок публикации решения об оценке в сети Интернет);
- об исходных характеристиках земельного участка, которые принимаются при расчете его кадастровой стоимости (нередко берутся ошибочные характеристики, и на начальном этапе процесса оценки сам налогоплательщик мог бы на это указать, так как он заинтересован в адекватных результатах оценки);
- о дате утверждения кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- о налоговых льготах на недвижимость, которые имеет налогоплательщик;
- о размере налога землю по результатам кадастровой оценки до выставления счета по исполнению обязательства по уплате налога.

Налогоплательщик узнает о величине кадастровой стоимости своего объекта недвижимости только тогда, когда получает уведомление об уплате налога на него.

Предлагается законодательно установить обязанность Росреестра информировать налогоплательщика:

- о дате начала определения кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- об основных физических характеристиках объекта недвижимости, которые используются при определении его кадастровой стоимости;
- о методике расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости налогоплательщика (или источнике, где можно ознакомиться с этой методикой);
- о величине кадастровой стоимости объекта недвижимости (до ее утверждения).

В составе методологических проблем наиболее существенными являются следующие.

1. Выделение частей единого объекта недвижимости (земельный участок + объект капитального строительства) при оспаривании кадастровой стоимости одной из частей.

Суть проблемы в том, что неясно, какой вид стоимости земельного участка промышленного назначения вычитать из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (рыночную или кадастровую) при оспаривании кадастровой стоимости объекта капитального строительства.

Предлагается вычитать рыночную стоимость земельного участка, так как при оспаривании объекта капитального строительства определяется его рыночная стоимость.

2. Методологическая ошибка в механизме оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Суть проблемы в том, что кадастровая стоимость объектов недвижимости, определяемая на основе методологии массовой оценки, оспаривается посредством данных о рыночной стоимости этих же объектов недвижимости, но рассчитанной

на основе методологии индивидуальной оценки. При применении этих двух методологий оценки получаются различные результаты.

«Кадастровая стоимость по своей сути является рыночной, которая определяется методами массовой оценки», - утверждает депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Кармазина Р.В. Но это утверждение не соответствует действительности - кадастровая стоимость только определяется на основе фактических цен сделок с объектами недвижимости, но это не рыночная стоимость, так как рыночная стоимость рассчитывается исходя из главного принципа лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, тогда как при определении кадастровой стоимости этот принцип не учитывается.

Во многих зарубежных странах (например в Германии, Швеции, Норвегии, Латвии) кадастровая стоимость рассчитывается с учетом коэффициента 0,2-0,75 от рыночной стоимости недвижимости, так как кадастровая стоимость всегда должна быть ниже рыночной. Это делается не только для того чтобы учесть сущность кадастровой стоимости, используемой для налогообложения, но и для того чтобы избежать многочисленных судебных и внесудебных споров с налогоплательщиками, кадастровая стоимость недвижимости которых окажется выше рыночной. Вот почему в экономически развитых странах споры по поводу кадастровой стоимости очень редки [24].

Кроме того, существующий в России механизм оспаривания кадастровой стоимости с помощью рыночной стоимости вообще противоречит сути экспертизы, которая заключается в том, что эксперт должен воспроизвести (проверить) исходные данные и методику определения кадастровой стоимости, с помощью которой она была определена, и подтвердить либо не подтвердить правильность расчетов кадастровой стоимости. Для каждого вида стоимости объекта оценки требуется своя специфичная методология оценки. А оспаривать кадастровую стоимость с помощью рыночной стоимости - это методологическая ошибка, которая была допущена в ФЗ N 135 и в ФСО N 4 в определении

кадастровой стоимости. И от этой методологической ошибки страдают десятки тысячи налогоплательщиков - владельцев и арендаторов объектов недвижимости.

Предлагается изменить пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статью 19.18 ФЗ N 135 и пункт 3 ФСО N 4.

Оспаривать необходимо правильность расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости (объекта налогообложения), то есть либо исходные данные об объекте недвижимости, принятые в расчете кадастровой стоимости, либо ошибки в реализации методики определения кадастровой стоимости недвижимости (а не менять кадастровую стоимость на рыночную в реестре недвижимости, как делается это сейчас) [22].

Также предлагается разрешить оценщикам при оспаривании кадастровой стоимости, определенной несколько месяцев назад, рассчитывать рыночную стоимость на текущую дату оценки с обратной индексацией полученного результата на прежнюю дату оценки (или, если этой даты нет, на дату утверждения кадастровой стоимости). При этом индексы изменения кадастровой стоимости должны относиться к соответствующему территориальному и видовому сегментам рынка недвижимости и быть нормативными.

Проблема и в том, что в разных правовых нормативных документах устанавливаются разные даты оценки кадастровой стоимости при ее оспаривании. Так, в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 июня 2013 года N 10761/11 и статьей 24.19 ФЗ N 135 дата оценки рыночной стоимости недвижимости при оспаривании ее кадастровой стоимости установлена такая же, как и при ее первоначальном определении. В судах руководствуются именно этими правовыми документами, тогда как в региональных комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости руководствуются положениями Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 3 ноября 2006 года N 358, в которых датой оценки рыночной стоимости

недвижимости при оспаривании ее кадастровой стоимости установлено 1 января года начала работ по определению кадастровой стоимости недвижимости в регионе.

Таким образом, при определении даты оценки рыночной стоимости недвижимости при оспаривании ее кадастровой стоимости суды руководствуются положениями ФЗ N 135, а комиссии по оспариванию кадастровой стоимости - положениями Методических рекомендаций, нормы которых противоречат друг другу.

Предлагается либо Росреестру дать официальное разъяснение в адрес региональных комиссий по оспариванию кадастровой стоимости о том, чтобы они руководствовались нормами ФЗ N 135, либо внести изменение в этот Федеральный закон о том, что дата оценки рыночной стоимости недвижимости при оспаривании ее кадастровой стоимости - 1 января года начала работ по определению кадастровой стоимости недвижимости в регионе.

Решение рассмотренных проблем оспаривания кадастровой стоимости недвижимости будет способствовать совершенствованию механизма налогообложения недвижимости в Российской Федерации, в частности земельных участков промышленного назначения[21].

Все вышеперечисленные проблемы являются актуальными и для земельных участков промышленного назначения, с учетом нестабильности и введения значительных изменений в законодательство в ближайшем будущем, необходимо учесть все прошлые ошибки и особенности оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, в целях развития и усовершенствования государственной кадастровой оценки.

Таким образом, во 2 главе настоящей работы были выявлены проблемы, связанные с определением кадастровой стоимости земельных участков промышленного назначения, проанализированы основные ошибки в отчетах об оценке. Обращая внимание на все вышеперечисленные недочеты, можно

существенно повысить процент прохождения отчетов проверку комиссией по оспариванию кадастровой стоимости.

Также был проведен сравнительный анализ значений рыночной и кадастровой стоимости земельных участков, на его основе сформулированы выводы о завышении кадастровой стоимости. В среднем, разница между кадастровой и рыночной стоимостью составляет 116 % для земельных участков промышленного назначения Московской области.

По результатам проведенных исследований были сформулированы рекомендации для решения ключевых проблем при определении кадастровой стоимости, всего было поднято шесть наиболее важных проблем, существующих в настоящее время в оценке кадастровой стоимости земельных участков промышленного назначения, по каждой из которых сформированы пути решения.

3. Практика оценки рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения для целей оспаривания кадастровой стоимости.

3.1 Анализ рынка земельного участка промышленного назначения

Для рассмотрения практических аспектов оценки рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости была произведена индивидуальная оценка земельного участка (кадастровый номер: 50:21:080306:259) категории земель промышленности и иного специального назначения с видом разрешенного использования – для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общей площадью 5,4480 га, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее д. Дыдылдино, уч.№8/4.

Поскольку кадастровая стоимость оспаривается на состояние в 2012 году, оценка рыночной стоимости нами будет проведена также на 01.01.2013 года. В связи с этим анализ рынка земельных участков промышленного назначения и информация по совершенным сделкам были выполнены только с учетом тенденций, сложившихся на дату оценки. Учет изменений, произошедших после даты оценки для целей настоящей оценки является неправомерным. Распределение предложения по продаже земель промышленного назначения

районам Московской области представлено на рисунке 1.

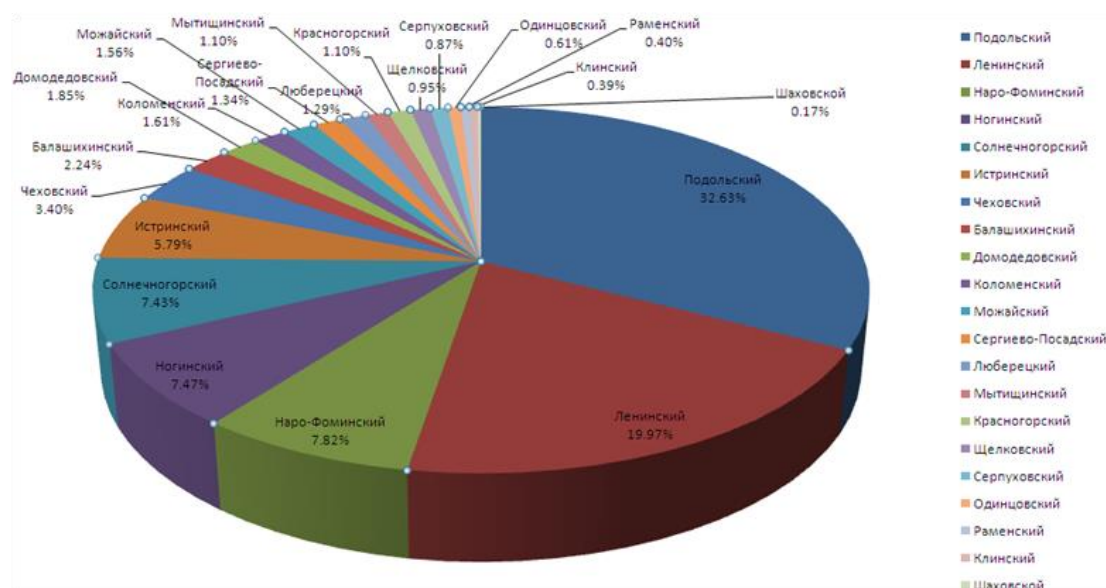


Рис. 1. Ёмкость земельного рынка Московской области в 2012 году

По данным аналитиков, Ленинский район, в котором расположен объект оценки, занимает второе место по количеству предложений о продаже промышленных земель (173 га) по состоянию на 2012 г. Однако предлагаемые земельные участки расположены в поселках и селах Ленинского района. В административном центре района – городе Видное – количество предложений о продаже земель промышленного назначения крайне ограничено, что объясняется тем, что практически все земельные участки производственно-складского назначения в черте города уже застроены.

У покупателей по-прежнему востребованы участки на первой линии основных трасс. Критерий удаленности земельного участка от МКАД меняется: так, если ранее запрашивались участки, расположенные до 10-15 км от МКАД, то теперь покупатели готовы рассматривать земельные участки на расстоянии до 25 км.

Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории «земли сельскохозяйственного назначения» продаются значительно быстрее, их цена стабильно растет. Можно

говорить о развитии рынка земельных участков как инвестиционного продукта [23].

Потенциальными покупателями земельных участков в Московском регионе выступают производственные и торговые компании, планирующие активное развитие. Среди ритейлеров, принявших бюджеты на развитие и готовых приобретать участки у МКАД, можно назвать Real, Leroy Merlin, Kesko («К-Раута» и новые для России бренды продуктовых сетей группы), X5, «Максидом» (питерская сеть DIY ищет участок внутри МКАД).

Участки внутри кольца А107 («ближней бетонки») рассматривают несколько производителей продуктов питания, а также, по меньшей мере, два представителя машиностроительной отрасли.

Более 80% спроса приходится на участки внутри «ближней бетонки». Земли за пределами этой окружной дороги, проходящей на расстоянии 25-30 км от МКАД, привлекательны лишь своей ценой и рассматриваются компаниями, ограниченными в средствах на развитие. С точки зрения направления, наибольшим спросом пользуются земли вдоль Ленинградского шоссе на севере и вдоль Симферопольского, Новокаширского и Новорязанского шоссе на юге Московского региона.

За 2012 год география спроса и предложения на рынке земли Московской области изменилась незначительно по сравнению с 2010-2011 годом. Некоторый баланс между спросом и предложением наблюдается только в южной и северной частях Подмосковья: здесь сосредоточен основной объем предложения и наблюдается высокий спрос. Наименьшая активность на рынке купли-продажи земельных участков по-прежнему наблюдается на востоке, где количество предложений весьма мало и спрос минимален ввиду сложной транспортной ситуации на восточных трассах. Однако для ряда покупателей (например, приобретающих землю для строительства АЗС) такое местоположение не менее интересно, чем любое другое.

Наибольший дисбаланс между спросом и предложением наблюдается на западном и северо-западном направлениях, где сохраняется высокий спрос, а предложение находится на низком уровне.

Как правило, при наличии спроса, превышающего предложение, величина скидки на торг стремится к минимуму, и наоборот: при превышении предложения над спросом собственники более охотно снижают цену реальным покупателям. Скидка в результате торгов и ведения переговоров участвующих в сделке сторон при продаже земельных участков рассматриваемого сегмента, как правило, составляет от 5% до 15% в зависимости от ликвидности участка, популярности направления и т.д.

Как и ожидалось в 2012 году, оживление на рынке в части приобретений земельных участков сказалось на цене предложения. По некоторым направлениям рост цены на участки площадью до 5 га с начала 2011 г. составил до 30%. По информации сайта afkgroup.ru представлена динамика цен на рисунке 2.



Рис. 2. Динамика цен на наиболее востребованные земельные участки в Московской области

Цены на рынке земельных участков Московской области по-прежнему сильно дифференцированы в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогие предложения расположены на Ленинградском, Новорижском, Минском шоссе - от 24 млн руб./га до 92 млн руб./га. На стоимость

влияет и удаление от основной магистрали: участки, расположенные в непосредственной близости от нее, могут предлагаться по цене в 2-2,5 раза выше, чем более удаленные. Минимальные цены были зафиксированы на участки, расположенные на восточном направлении (Щелковское и Горьковское шоссе) от 10 млн. руб./га до 24 млн. руб./га. Стоит отметить, что по такой цене предлагаются участки площадью до 5 га.

Цены на земельные участки промышленного назначения с подведенными к границе участка инженерными коммуникациями, расположенные на южном направлении (Каширское шоссе) колеблются в диапазоне от 25 млн руб./га до 40 млн руб./га. Стоимость земельных участков без подведенных инженерных коммуникаций значительно ниже, в диапазоне от 15 млн руб./га до 30 млн. руб./га.

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков за 2012 год несколько выше уровня инфляции - около 10-15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Таким образом, основными ценообразующими факторами земельных участков под строительство промышленных объектов являются:

- направление от МКАД (шоссе). На выбор земельного участка в Московской области влияет наличие хороших транспортных развязок и трасс, что связано с направлением от МКАД;
- удаленность от МКАД. По мере удаленности от МКАД цены продажи имеют тенденцию к снижению. Для промышленных участков, расположенных в пределах 20 км от МКАД разница в цене составляет не более 5%;
- удаленность от шоссе. Расположение вдоль основных шоссе Московской области повышает привлекательность земельного участка.

Проведенный анализ рынка показал, что на рынке земельных участков под промышленную застройку в Московской области отсутствуют различия в ценах

продаж по фактору «Расположение объекта на землях населенных пунктов» с видом разрешенного использования – под промышленную застройку и «Расположение объекта на землях промышленности и иного специального назначения» с тем же видом разрешенного использования. Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.

Вид разрешенного использования. Стоимость участков с видом разрешенного использования (ВРИ) – под размещение многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, расположенных на удалении от трасс с высоким автомобильным трафиком, не отличается от стоимости земельных участков с ВРИ – под производственно-складской комплекс. Однако если участок расположен на первой линии трассы с высоким автомобильным трафиком, то стоимость земельного участка возрастает, так как на данном участке будет более привлекательным строительство объекта торгового назначения.

Коммуникации. Наличие подведенных коммуникаций значительно влияет на стоимость земельного участка. Увеличение стоимости земельного участка можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути - 10-20%;
- электроэнергия - 15-25%;
- газоснабжение - 15-25%;

- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5- 15%.

Наличие железнодорожной ветки. Анализ выявил наличие зависимости цены земельного участка промышленного назначения от обеспеченности железнодорожным подъездом.

Основные выводы анализа рынка для индивидуальной оценки рыночной стоимости представлены ниже.

Средние цены предложений по земельным участкам промышленного назначения с подведенными коммуникациями, расположенным по Каширскому направлению, лежат в диапазоне от 25 до 40 млн руб./га. Стоимость земельных участков без подведенных инженерных коммуникаций значительно ниже, в диапазоне от 15 до 30 млн. руб./га.

Диапазоны поправок к ценам земельных участков промышленного назначения, расположенных в пределах 20 км от МКАД вдоль Каширского направления:

- удаленность от МКАД – до 5%;
- коммуникации:
- транспортные подъездные пути - 10-20%;
- электроэнергия - 15-25%;
- газоснабжение - 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5- 15%.

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является земельный участок (кадастровый номер: 50:21:080306:259) категории земель промышленности и иного специального назначения с видом разрешенного использования – для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-

складского комплекса, общей площадью 5,4480 га, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее д. Дыдылдино, уч.№8/4.

В данном случае проводится оценка стоимости права собственности на земельный участок.

Право собственности означает осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для дальнейшего оспаривания его кадастровой стоимости.

В процессе оценки необходимо будет ввести некоторые допущения:

- в данном случае проводится оценка рыночной стоимости земельного участка для целей пересмотра кадастровой стоимости. Дата оценки соответствует дате проведения оценки кадастровой стоимости – 01.01.2013 г;

- в процессе сбора информации по используемым для расчета земельным участкам у контактных лиц по телефону уточнялась информация, которая со временем остается неизменной;

- оцениваемый земельный участок рассматривается как незастроенный.

В таблицах 6 и 7 представлены общие данные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 6

Общие данные по объекту оценки

Параметр	Данные
Адрес местоположения	Московская область, Ленинский район, восточнее д. Дыдылдино, уч.№8/4
Площадь земельного участка, га	5,4480
Площадь земельного участка, кв.м	54 480

Кадастровый номер земельного участка	50:21:080306:259
Кадастровая стоимость, руб.	284 855 217,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	5 228,62
Сервитуты	Нет
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее земли промышленности и иного специального назначения)
Разрешенное использование	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса

Таблица 7

Качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Данные
Форма участка	Относительно правильная
Рельеф участка	Ровный
Наличие строений на земельном участке	Рассматривается как свободный от построек
Неблагоприятные условия окружающей среды	Отсутствуют
Транспортная доступность участка	Хорошая
Тип подъездных путей	Асфальт
Состояние подъездных путей	Хорошее
Наличие ж/д ветки на участке	Нет
Доступные инженерные коммуникации	Отсутствуют

Оцениваемый земельный участок находится по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее д. Дыдылдино, уч.№8/4. Карты с местоположением представлены в Приложении на рисунках 3 и 4. В таблице 8 представлены характеристики местоположения объекта оценки.

Таблица 8

Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристики
Область	Московская область
Район	Ленинский
Адрес	Московская область, Ленинский район, восточнее д. Дыдылдино, уч.№8/4
Шоссе	Каширское
Удаленность от МКАД	9 км
Удаленность от Каширского шоссе	1 км

Непосредственное окружение	Земельные участки с тем же видом разрешенного использования, что и у объекта оценки, лесной массив, через дорогу жилой поселок
----------------------------	--

Оцениваемый земельный участок удален от Каширского шоссе на 1 км, расположен вдоль поселковой дороги, соединяющей д. Дыдылдино и Каширское шоссе, на севере граничит с жилой застройкой, на востоке, западе и юге – с незастроенной территорией, сочетающей равнину и лесопосадку, но несмотря на то, что вокруг объекта оценки лес, экологическая обстановка является типичной для объектов, находящихся в пром зоне, так как объект оценки расположен вблизи Южной промзоны г. Видное.

С точки зрения размещения производственно-складского комплекса местоположение объекта оценки обладает довольно высокой инвестиционной привлекательностью, однако стоимость снижает тот факт, что участок расположен за чертой города Видное, хотя и находится на удалении 450 м от Южной промзоны города. Расположение в близости от развитой промзоны города Видное обеспечивает оцениваемый земельный участок необходимой для производственно-складских целей инфраструктурой.

С точки зрения размещения административно-торгового комплекса объект оценки обладает низкой привлекательностью, что связано с тем, что он удален от Каширского шоссе, расположен вдоль поселковой дороги, которая не обеспечивает высокий автомобильный трафик, необходимый для объектов торговой недвижимости. Участок расположен между д. Дыдылдино с населением 147 человек (по состоянию на 2010 г.) и Южной промзоной г. Видное, в связи с чем, объект административно-торговой недвижимости не будет пользоваться спросом в данном местоположении.

Районный анализ

Ленинский район - административно-территориальная единица и муниципальное образование Московской области. Административный центр - город Видное.

Находится в центральной части Московской области. Восточной границей района служит река Москва. До 2005 года состоял из 2 примерно равных несвязанных частей к юго-западу и к югу от Московской кольцевой автомобильной дороги. В 2005 году эти части были соединены. После расширения Москвы 1 июля 2012 года в составе района осталась только восточная часть.

Площадь территории - 20 283 га (до расширения Москвы – 45 623 га). Численность населения на 1 января 2013 года – 96 844 чел.

С 1 июля 2012 года в состав района входят 7 муниципальных образований: 2 городских и 5 сельских поселений.

Г. Видное – город в России, административный центр Ленинского района Московской области и городского поселения Видное. Один из городов-спутников Москвы.

Расположен на Теплостанской возвышенности на реке Битца (левый приток реки Пахра) в 4 км к югу от Москвы. Город имеет радиальную планировку, жилые массивы отделены от заводов санитарно-защитной зоной, разделен железной дорогой Павелецкого направления Московского-Курского отделения МЖД и трассой М4 «Дон» на две части: восточную, застроенную по городскому типу, и западную, застроенную по дачному типу.

Численность населения на 1 января 2013 года – 57 267 чел.

Промышленные предприятия:

- ОАО «Московский коксогазовый завод (МКГЗ)» (литейный кокс, каменноугольная шихта, жидкий аммиак, кислород, азот, моющие средства, стальная сетка, электролит);
- ЗАО «Завод «Мосметаллоконструкция» (конструкции алюминиевые, конструкции стальные строительные);
- ПО «Металлист» (металлические кровати, люстры);
- Комбинат «Гипсобетон» (гипс, сборные ЖБК, стеновые материалы);

- MEGA-GROUP (аренда площадей) бывший ВЗ ГИАП – НИИ азотной промышленности;
- ООО «МЕГАПАК» (слабоалкогольные и безалкогольные напитки);
- Всероссийский научно-исследовательский институт консервной и овощесушильной промышленности (ВНИИКОП).

Дыдылдино – деревня в Ленинском районе Московской области. Входит в состав городского поселения Видное (до середины 2000-х - Горкинский сельский округ).

Деревня Дыдылдино находится примерно в 4 км к востоку от центра города Видное. Ближайшие сельские населённые пункты – деревни Пуговчино и Таболово. Рядом протекает река Купелинка.

Согласно Всероссийской переписи, в 2010 году в деревне проживало 147 человек.

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта оценки. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – это разумный и вероятный вариант использования (назначения), объекта оценки, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Законодательная допустимость: рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат существующему законодательству.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

При анализе наиболее эффективного использования объекта будут рассматриваться следующие варианты застройки земельного участка: размещение административно-торгового комплекса и размещение производственно-складского комплекса. Анализ наиболее эффективного использования проводился по следующим параметрам, представленным в таблице 9.

Таблица 9

Качественный анализ наиболее эффективного использования

Параметр	Размещение административно-торгового комплекса	Размещение производственно-складского комплекса	Комментарии
Законодательная допустимость	+	+	Вид разрешённого использования земельного участка – для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Данный вид застройки не противоречит законодательству.
Физическая возможность	+	+	Площадь оцениваемого земельного участка позволяет размещение административного, торгового и производственно-складского комплекса.
Экономическая	-	+	Строительство административно-торгового комплекса не является экономически

Параметр	Размещение административно-торгового комплекса	Размещение производственно-складского комплекса	Комментарии
целесообразность			целесообразным, так как объект оценки расположен в деревне с малой численностью населения, где строительство торгового центра не целесообразно, а строительство административного центра можно рассматривать только как обслуживающее здание для производственно-складского комплекса. Обоснованным было бы строительство торгового центра в случае, если бы земельный участок был расположен вдоль Каширского шоссе, это обеспечивало бы большой автомобильный поток, однако объект оценки на 1 км удален от шоссе. Таким образом, проект будет пользоваться спросом и будет экономически целесообразным, если рассматривать объект оценки в качестве участка под размещение производственно-складского комплекса.
Максимальная эффективность	-	+	С учетом вышесказанного, при использовании оцениваемого земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования под производственно-складской комплекс, будет достигнута максимальная эффективность.

Принимая во внимание законодательно допустимое использование объекта оценки, физическую осуществимость, экономическую целесообразность и максимальную эффективность, а также предполагаемое использование результатов оценки, можно прийти к выводу, что наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование в качестве земельного участка для размещения производственно-складского комплекса.

3.3. Оценка рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения.

Целью настоящей оценки является оспаривание кадастровой стоимости. В пункте 2.3 настоящей работы мы выяснили, что оспаривать кадастровую

стоимость с помощью рыночной стоимости - это методологическая ошибка. Однако ввиду отсутствия возможности проверить правильность расчета кадастровой стоимости (информация по ее расчету закрыта и не публикуется), нам ничего больше не остается, как рассчитать рыночную стоимость объекта оценки, сравнить ее с кадастровой и ориентируясь на данные исследования, проведенного в пункте 2.2. и сделать выводы. Дата оценки - 1 января 2013 года. Используя данные, исследуемые нами в первой главе настоящей работы, было решено отказаться от применения доходного и затратного подхода. Обоснование приведено ниже в таблице 10.

Таблица 10

Обоснование отказа от применения подходов при оценке рыночной стоимости.

Подходы	Обоснование
Доходный подход	Применение Доходного подхода в данном случае приведет к искажению конечного результата, так как при его применении вводится большое количество допущений и высока погрешность выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.
Затратный подход	В прямом виде Затратный подход в оценке рыночной стоимости земельного участка не применяется, в связи с тем, что невозможно приобрести право на земельный участок первичным способом, путем создания, как это предусмотрено п.1 ст. 218 ГК РФ для искусственных объектов недвижимости – зданий и сооружений. Элементы затратного подхода в оценке земельных участков применяются в части расчета стоимости затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка для дальнейшего использования в методе остатка и методе выделения. Однако оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный от построек.

Для проведения оценки рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом анализировались предложения о продаже земельных участков под промышленную застройку в Московской области в южном и юго-восточном направлениях с удалённостью от МКАД до 20 км. Данные предложения представлены в открытых источниках сети Интернет, а также в базах недвижимости WinNER и Realto за 2012 г.

Обоснование выбора аналогов

В качестве аналогов были выбраны сопоставимые объекты, с аналогичным наиболее эффективным использованием.

После сбора информации предложения о продаже земельных участков, расположенных в Московской области, предназначенных под строительство промышленных объектов, анализировались на достоверность полученной информации. Отсеивались те предложения по продажам, по которым не было представлено контактов для уточнения таких важных параметров, как, например: местоположение, вид разрешенного использования, площадь, наличие коммуникаций, ж/д ветки и т.п., а также предложения, не являющиеся типичными (при срочной продаже и т. п). В процессе обзвона у контактных лиц уточнялась информация, которая со временем остается неизменной.

На основании вышеизложенного, были выбраны объекты-аналоги, наиболее соответствующие объектам оценки по критериям, представленным в Таблице 3.3.1. Выбранные предложения по продажам земельных участков удовлетворяют таким качествам, как полнота и достоверность исходной рыночной информации.

Таблица 11

Критерии отбора объектов-аналогов

Параметры отбора	Соблюдение критериев параметров при формировании расчетных таблиц
Рыночные условия (дата продажи)	Полностью
Передаваемые права	Полностью
Местоположение (шоссе/направление и удаленность от МКАД)	Частично – вводилась корректировка к объектам-аналогам
Расположение относительно транспортной магистрали	Полностью
Категория	Частично
Вид разрешенного использования	Частично
Общая площадь	Полностью
Наличие коммуникаций	Частично – вводилась корректировка к объектам-аналогам
Наличие ж/д ветки	Частично – вводилась корректировка к объектам-аналогам

Далее в таблице 12 приведен расчет рыночной стоимости сравнительным подходом методом сравнения продаж, т. к. в пункте 3.1 настоящей работы было выявлено, что он является наиболее подходящим для данной оценки.

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках
сравнительного подхода**

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник информации	Контактное лицо - Сергей, тел. (495)722-34-62	База коммерческой недвижимости и WinNER за 2012 г., т. 8(962)3602352	База недвижимости Риэлто за 2012 год, тел. 8-909-162-3703, Раченков Андрей	"Недвижимость и цены", №45 (502) от 5-11 ноября 2012 года, тел. 8(985) 309-93-68	-
Ссылка на источник информации	http://promportal.su/	-	http://www.sklad-man.ru	http://pressa.ru/	-
Наименование объекта-аналога	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Сегмент рынка	вторичный земельный рынок	вторичный земельный рынок	вторичный земельный рынок	вторичный земельный рынок	вторичный земельный рынок
Рыночная стоимость, руб.	90 608 000	90 000 000	90 000 000	46 000 000	-
Общая площадь, га	3,24	4,00	3,00	2,00	5,448
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./га	28 000 000	22 500 000	30 000 000	23 000 000	-
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Условия платежа	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Рыночные условия	4 кв. 2012 г.	4 кв. 2012 г.	4 кв. 2012 г.	4 кв. 2012 г.	01.01.2013 г.
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на вид права	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Статус	выставлен на продажу с возможностью торга	выставлен на продажу с возможностью торга	выставлен на продажу с возможностью торга	выставлен на продажу с возможностью торга	-
Корректировка	0,90	0,90	0,90	0,90	-

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Адрес	Московская область, район Ленинский, около пгт. Горки Ленинские, рядом с Индустриальным парком М4	Московская область, Ленинский район, г. Видное	Московская область, Подольский район, г. Подольск	Московская область, г. Видное, ближе к дер. Апаринки	Московская область, Ленинский район, восточнее д. Дыдылдино, уч.№8/4
Шоссе/направление	Каширское шоссе	Каширское шоссе	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Каширское шоссе
Удаленность от МКАД, км	9	4	20	4	9
Корректировка	1,00	1,00	1,04	1,00	-
Расположение относительно транспортной магистрали (Каширское шоссе)	удален от шоссе	удален от шоссе	удален от шоссе	удален от шоссе	удален от шоссе
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	1,00	1,00	1,04	1,00	-
Категория земельного участка	земли промышленности и иного специального назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности и иного специального назначения
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Вид разрешенного использования	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	под логиcтику, торгово-складской комплекс	под строительство производственно-складского комплекса	под производство	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Особенности территории (негативные факторы на участке: заболоч., мягк. грунт и т.п., либо повышающие инв. привл.	негативные факторы отсутствуют	негативные факторы отсутствуют	негативные факторы отсутствуют	негативные факторы отсутствуют	негативные факторы отсутствуют

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
ть объекта)					
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Рельеф участка/форма	относит. ровный/прав.	относит. ровный/прав.	относит. ровный/прав.	относит. ровный/прав.	относит. ровный/прав.
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Обременения, строения под снос	нет	нет	нет	нет	рассматриваем как условно свободный
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Общая площадь, га	3,24	4,00	3,00	2,00	5,448
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, водоснабжение, газ на участке	электричество, водоснабжение на участке	электричество, водоснабжение, канализация, газ на участке	электричество, водоснабжение на участке	отсутствуют
Корректировка	0,63	0,76	0,57	0,76	-
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	0,63	0,76	0,57	0,76	-
Итоговый расчет					
Суммарная относительная корректировка	0,57	0,68	0,54	0,68	-
Суммарная денежная корректировка	0р.	0р.	0р.	0р.	-
Скорректированная стоимость 1га, руб.	15 909 091р.	15 340 909р.	16 100 406	15 681 818р.	-
Средняя стоимость 1 га оцениваемого объекта, руб., округленно	15 758 000р.	-	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	85 850 000р.	-	-	-	-

Объяснение вносимых поправок

Проанализировав и сопоставив выбранные объекты сравнения с оцениваемым земельным участком, можно прийти к выводу, что необходимо внести корректировки по следующим параметрам:

- статус (скидка на торг);
- местоположение (адрес, шоссе/направление, удаленность от МКАД);
- категория земельного участка;
- вид разрешенного использования;
- наличие инженерных коммуникаций;
- наличие ж/д ветки.
- статус (скидка на торг)

По данным риэлторских компаний (АН «Апэкс-Реалти» тел. +7 (495) 609-68-17, АН «Инком-Недвижимость» тел. +7 (495) 363-10-10, АН «Глобал недвижимость» тел. +7 (495) 585-82-80) скидка в результате торгов и ведения переговоров участвующих в сделке сторон при продаже аналогичных земельных участков может составить от 5% до 15%, поэтому в расчетах принимаем среднее значение в размере 10%.

Местоположение (адрес, шоссе/направление, удаленность от МКАД)

Корректировка рассчитана методом парных продаж. Данная корректировка одновременно учитывает такие параметры, как: адрес местоположения, шоссе/направление, удаленность от МКАД.

Расположение выбранных объектов-аналогов и объекта оценки представлено в Приложении, на рисунке 3.

Аналоги №1, 2, 4 расположены по направлению Каширского шоссе, в Ленинском районе МО, в пределах 10 км от МКАД. Аналог №2 расположен в черте города Видное, аналог №1 и №4 – за его чертой, №1 - в пос. Горки и примыкает к Южной промзоне города, а №4 – ближе к дер. Апаринки. Аналог №1 – в непосредственной близости от технопарка. Все участки обеспечены развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью, в связи с чем, учитывая назначение участков и малую удаленность от МКАД, их расположение в черте города или за его чертой не влияет на стоимость и тот факт, что оцениваемый земельный участок расположен вблизи южной промзоны г. Видное приблизительно на удалении 450 м.

Аналог №3 расположен по направлению Симферопольского шоссе, в г. Подольск, в 20 км. от МКАД. К данному аналогу вводится корректировка на местоположение, рассчитанная методом парных продаж. Расчетная таблица 13 приведена ниже.

Таблица 13

Корректировка на местоположение: г. Видное – г. Подольск

Характеристика/показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 1	Аналог № 2
Источник информации	База коммерческой недвижимости Риэлто за 2012 год	База коммерческой недвижимости Риэлто за 2012 год	База коммерческой недвижимости Риэлто за 2012 год	База коммерческой недвижимости Риэлто за 2012 год
Наименование объекта-аналога	складской комплекс	складской комплекс	складское здание	складское здание
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия платежа	типичные	типичные	типичные	типичные
Местоположение (город)	Московская область, Каширское шоссе, г. Видное	Московская область, Варшавское шоссе, г. Подольск	Московская область, Каширское шоссе, г. Видное	Московская область, Варшавское шоссе, г. Подольск
Удаленность от МКАД	5 км	16 км	3 км	15 км
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Состояние здания	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Высота потолка	12 м	12 м	7 м	7 м
Наличие ж/д пути	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв.м.	7 350,0	5 600,0	770,0	990,0
Рыночная стоимость, с НДС, руб.	147 735 000р.	106 400 000р.	25 057 478р.	31 581 000р.
Рыночная стоимость, с	20 100р.	19 000р.	32 542р.	31 900р.

НДС, руб./кв.м				
Корректировка (понижающая)	0,95		0,98	
Корректировка (повышающая)	1,06		1,02	
Средние значения корректировок	0,96			
	1,04			

Проведенный анализ рынка показал, что на рынке земельных участков под промышленную застройку в Московской области отсутствуют различия в ценах продаж по фактору «Расположение объекта на землях населенных пунктов» с ВРИ – под промышленную застройку и «Расположение объекта на землях промышленности и иного специального назначения» с тем же ВРИ. Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.

Проведенный анализ рынка показал, что стоимость земельных участков с ВРИ – под размещение многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, расположенных на удалении от трасс с высоким автомобильным трафиком, не отличается от стоимости земельных участков с ВРИ – под производственно-складской комплекс.

Наличие инженерных коммуникаций

Как правило, наличие инженерных коммуникаций существенно повышает стоимость земельного участка. Корректировка на наличие коммуникаций была

принята на основании проведенного анализа рынка и представлена ниже в таблице 14.

Таблица 14

Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Размер корректировки, %	Значение, принятое в расчетах, %	Корректировка	
			Повышающая	Понижающая
Электроэнергия	15—25	20	1,2	0,83
Газоснабжение	15—25	20	1,2	0,83
Водоснабжение	5—15	10	1,1	0,91
Канализация	5—15	10	1,1	0,91

В связи с вышеизложенным, рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки, округленно: 85 850 000 руб. (НДС не облагается).

После внесения корректировок к выбранным объектам-аналогам по таким параметрам, как: передаваемые права, статус (скидка на торг), местоположение, категория земель, вид разрешенного использования, общая площадь, наличие инженерных коммуникаций, проанализировав рассчитанную удельную величину стоимости за 1 га земельного участка и придя к выводу, что рассчитанная стоимость находится в диапазоне рыночных данных, полученных в результате проведенного анализа рынка, что подтверждает правильность применения корректировок к объектам-аналогам.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность и т.п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;

- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены стандартные подходы, обеспеченные полной и достоверной исходной информацией, что позволяет отнести результаты, полученные в различных подходах, к вероятностной области рыночной стоимости объекта оценки. То есть для получения рыночной стоимости объекта оценки необходимо взвесить результаты оценки, полученные различными подходами.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется семь приведенных выше критериев, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного подхода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной задачей оценки.

Доходный и затратный подходы в данном расчете не применялись. Сравнительный подход является достаточно точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставления аналогов с оцениваемым объектом. Найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка достаточно точно отражают ситуацию на рынке продаж земельных участков в данном районе. Поэтому мы в данном расчете считаем необходимым присвоить результату, полученному сравнительным подходом, вес, равный 1,00.

Полученные в результате анализа данные приведены в таблице 15.

Таблица 15

**Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости
объекта оценки**

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, полученная при применении каждого	Вес	Рыночная стоимость, округленно, руб.
------------------	---	-----	---

	из подходов, руб.		
Сравнительный	85 850 000	1,00	85 850 000
Доходный	не применялся	0,00	
Затратный	не применялся	0,00	

В результате проведенного анализа по состоянию на 01 января 2013 года рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет округленно: 85 850 000 (Восемьдесят пять миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Превышение кадастровой стоимости над рыночной приведено в таблице 16.

Таблица 16

**Превышение кадастровой стоимости над рыночной стоимостью
объекта оценки**

Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.	Превышение кадастровой стоимости над рыночной
50:21:080306:259	54 480	284 855 217,60	85 850 000	232%

Учитывая проведенный анализ несоответствий рыночной стоимости по сравнению с кадастровой в пункте 2.2 настоящей работы, можно прийти к выводу, что расчет проведен верно, и кадастровая стоимость данного земельного участка действительно завышена по сравнению с рыночной.

Заключение

В целом задачи, поставленные нами в целях настоящего исследования, а именно расширение организационно-методические положений оценки стоимости земельных участков промышленного назначения можно считать выполненными.

В параграфах 1.1-1.2 были проанализированы особенности земельного участка промышленного назначения как объекта оценки, выявлены ключевые факторы, влияющие на стоимость именно этой категории земли. В параграфе 1.3. рассмотрены особенности методов всех трех подходов в оценочной деятельности, применимо для земельного участка промышленного назначения. Наиболее подходящим из них признан и доказан метод сравнения продаж сравнительного подхода, т.к. другие методы сравнительного подхода используются для оценки земельных участков с типовой застройкой, по которым имеются продажи объектов-аналогов на рынке. Это существенно ограничивает сферу их применения, в связи с этим эти методы используются как вспомогательные. Методы же доходного и затратного подхода нецелесообразно использовать в данном конкретном случае, т.к. при наличии открытой информации на рынке, затратный и доходный подход могут только исказить результаты.

Особенностью метода сравнения продаж для земель промышленного назначения является такой фактор местоположения, как расположение на первой линии от крупных автомагистралей, другим важным фактором является наличие ж/д ветки на территории такого участка, который также сильно повышает стоимость.

Выявленные проблемы, связанные с определением кадастровой стоимости земельных участков промышленного назначения были представлены в параграфе 2.1 настоящей работы. Также были проанализированы основные ошибки в отчетах об оценке, даны рекомендации по их устранению, что позволит существенно повысить процент прохождения проверки комиссией по оспариванию кадастровой стоимости отчетов об оценке.

В параграфе 2.2 настоящей работы был проведен сравнительный анализ значений рыночной и кадастровой стоимостей земельных участков, на его основе сформулированы выводы о завышении кадастровой стоимости, что в дальнейшем подтверждается расчетом рыночной стоимости в параграфе 3.3. В среднем, разница между кадастровой и рыночной стоимостью составляет 116 % для земельных участков промышленного назначения Московской области.

В параграфе 2.3 настоящей работы сформулированы рекомендации для решения ключевых проблем при определении кадастровой стоимости, всего было поднято шесть наиболее важных проблем организационно-методического характера, существующих в настоящее время в оценке кадастровой стоимости земельных участков промышленного назначения, по каждой из них сформированы пути решения.

В практической части работы произведена полноценная индивидуальная оценка рыночной стоимости для целей оспаривания земельного участка промышленного назначения, расположенного в Московской области. Следует отметить, что оценка производилась на дату определения кадастровой стоимости этого земельного участка, анализ рынка и информационная база по сделкам также были сформированы с учетом этой даты. Полученный результат подтверждает проблему завышения кадастровой стоимости и может быть использован для целей оспаривания.

На сегодняшний день вопросы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков принимают все большее значение, так как от величины кадастровой стоимости напрямую зависят налоговые обязательства собственника земельного участка, стоимость выкупа земельного участка и размер арендных платежей при оформлении договора аренды. Зачастую кадастровая стоимость, установленная субъектами РФ, представляется землепользователям явно завышенной и не соответствующей ее рыночной стоимости, в связи с чем, у данных лиц встает вопрос о возможностях уменьшения кадастровой стоимости, в том числе в судебном порядке.

Список использованных источников

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации №135
2. Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256."
3. Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007 года N 255.
4. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 июля 2007 года N 254
5. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611
6. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016)
7. Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209
8. Давыдова Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок // Молодой ученый. — 2012. — №12. — С. 371-374.
9. Палеев Д.Л. Российский университет дружбы народов — 2011.
10. Баденко В.Л. Государственный земельный кадастр / Учебное пособие, 2009 год
11. В.И. Петров. Основные цели экономической оценки земли — 2014
12. В.В. Балакин. Оценка земельного участка — 2014
13. Дегтев А. Земля - объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. - 2005. - №8.
14. СТО 00043363-01-2008: Реконструкция и модернизация жилищного фонда
15. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью — 2013.
16. Арбатский Д.Б., Кошкин Л.И. Оценка рыночной стоимости земельных участков. М.: ВШПП, 2009
17. Дамдын О. С., Очур Ю. С. Методологические подходы, методы и принципы экономической оценки // Молодой ученый. — 2009. — №7. — С. 78-82.
18. Воронцов А.П. Кадастровая оценка земли / Учебное пособие, 2009 год
19. Грибовский, С.В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения
20. Федотова М. А. Оценка недвижимости. М. : Финансы и статистика, 2010.
21. Григорьев В. В. Проблемы определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимости в Российской Федерации // Экономические стратегии. 2014. № 4.
22. Судебно-кадастровая экспертиза / под ред. А. Ф. Волынского, В. А. Прорвича. М. : Экономика, 2013.
23. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К,

2011

24. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2009
25. Оценка урбанизированных земель под ред. Прорвича В.А. / Учебное пособие, 2009 год
26. Петров В.И. Оценка стоимости земли. М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2008
27. Коростелев, С.П. Кадастровая оценка недвижимости: учебное пособие / С.П. Коростелев. – М.: Изд-во Маросейка, 2010. – 366 с.
28. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие для студ. обуч. по спец. "Финансы и кредит" / Е.Н. Иванова; Под ред. М.А.Федотовой. - 2-е изд., стер. — М.: КНОРУС, 2008. - 344с.
29. Кларк, Дж.Б. Распределение богатства / Дж.Б. Кларк. - М.: Гелиос АРВ, 2000. – 368 с.
30. Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости / Е.Е. Яскевич. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.
31. Волович, Н.В. Система кадастровой оценки земель промышленности / Н.В. Волович. - Томск: Изд-во Томского университета, 2001. – 256 с.
32. Маршалл, А. Основы экономической науки / А. Маршалл; Под ред. П.Н. Клюкина. – М.: Эксмо, 2008. – 832 с.
33. Милль, Дж.С. Основы политической экономии. Т. 2 / Дж.С. Милль; Пер. с англ., Под общ. ред. А.Г. Милейковского. - М.: Прогресс, 1980. – 480 с.
34. Фридман, Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело, 1997. – 462 с.
35. Харрисон, Г.С. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Г.С. Харрисон; Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
36. Мирзоян, Н.В. Оценка стоимости недвижимости. / Н.В. Мирзоян. – М.: Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 199 с.
37. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; Под ред. М.А. Федотовой. - 4-е изд., перераб. - М.: КНОРУС, 2012. - 264 с.
38. 54. Петров, В.И. Оценка стоимости земли: учебное пособие для студ., обуч. по профилю «Финансы и кредит» по напр. «Экономика» / В.И. Петров. – М.: Финуниверситет, 2012. – 168 с. 55.
39. Рикардо, Д. Начала политической экономии. Антология экономической классики: В 2 т. Т. 1 / Д. Рикардо; сост. И.А. Столяров. - М.: Эконов, 1993. – 477 с.
40. Коростелев, С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью / С.П. Коростелев. – М.: Изд-во Маросейка, 2009. – 416 с.
41. Медведева, О. Е. Проблемы государственной кадастровой оценки земель и предложения по ее совершенствованию / О.Е. Медведева, В.М. Козлов, П.В. Козлов // Вопросы оценки. – 2010. - № 1. - С. 58-64.
42. Никитина, Е.Н. Совершенствование методологии кадастровой оценки земельных участков недропользования / Е.Н. Никитина // Экономика и

- предпринимательство. – 2015. - № 4 (ч.1) (57-1). - С. 574-580.
43. 74. Волович, Н.В. К вопросу о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Часть 1 / Н.В. Волович, Е.Ю. Турова // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2012 .— № 5. - С.6-18. 75.
 44. Волович, Н.В. К вопросу о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Часть 2 / Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2012 .— № 11. – С.11-30.
 45. Консультационная группа департамент оценки, интернет ссылка URL: <http://dpo.ru/>(дата обращения: 23.03.2016)
 46. В.И.Петров. Сайт оценочной компании «Consulting Square» URL: <http://www.cons-s.ru/>(дата обращения: 16.02.2016)
 47. Социальная сеть юристов Закон Ру. URL: <https://zakon.ru/> (дата обращения: 13.06.2016)
 48. Империя оценки. URL: imperia-a.ru (дата обращения: 14.04.2016)
 49. Восточно-Сибирская правда. URL: smao.ru/ru/news/market/articie_7020.html (дата обращения: 26.03.2016)
 50. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. - Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru/> (период обращения: 01.04.2016 -20.06.2016).
 51. Публичная кадастровая карта. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. - Режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> (период обращения: 01.04.2016 - 20.06.2016).
 52. Яндекс карты. URL: imperia-a.ru (дата обращения: 7.02.2016)

Приложения

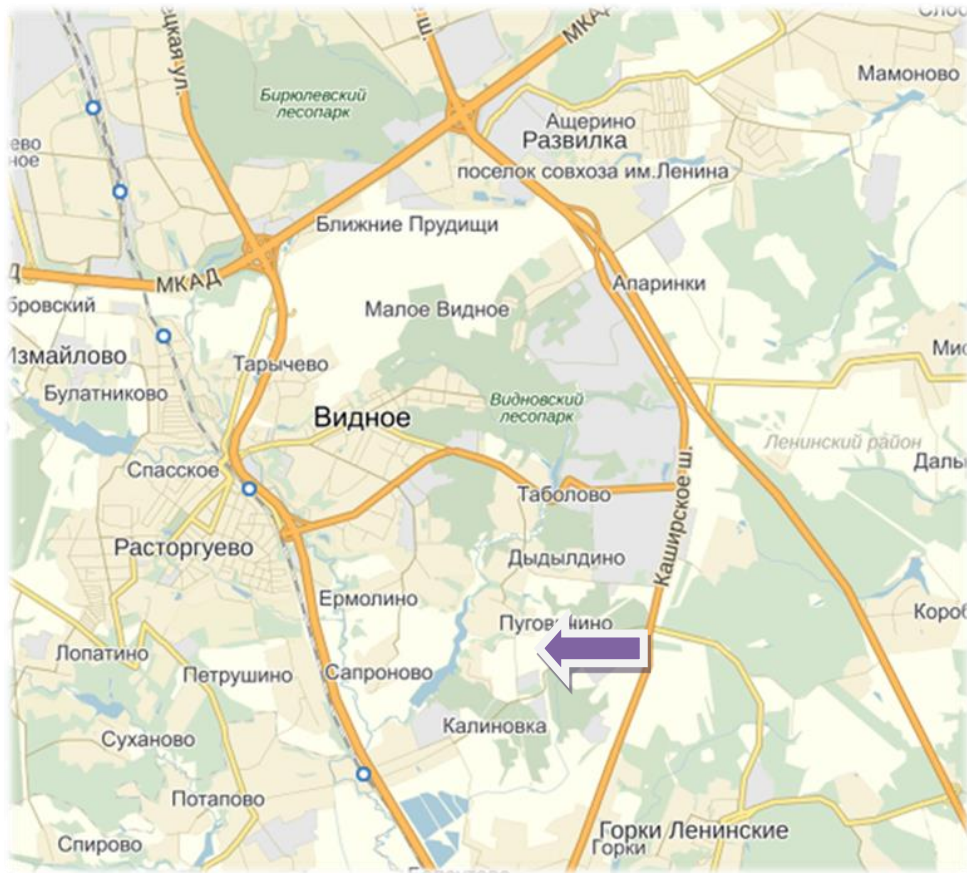


Рисунок 3 Расположение объекта оценки на карте Ленинского района Московской области[52]



Рисунок 4 Расположение объекта оценки на кадастровой карте Росреестра[52]

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

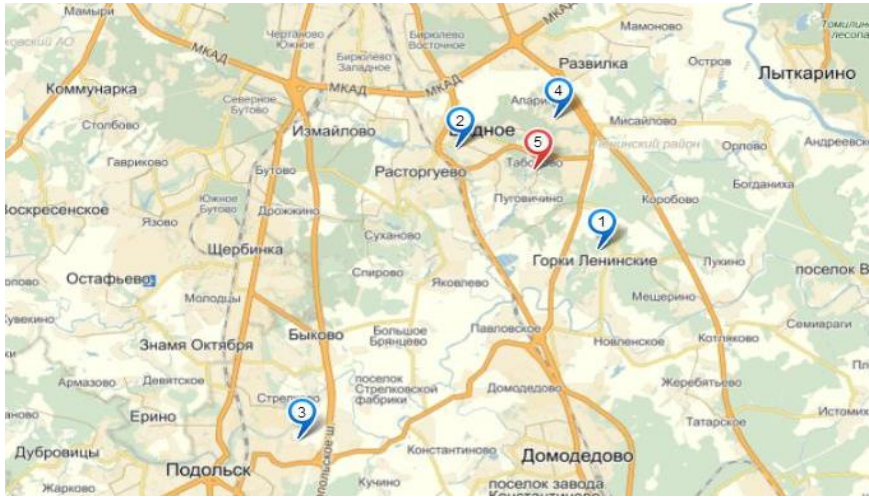


Рисунок 5. Расположение выбранных объектов-аналогов и объекта оценки на карте Московской области[52]

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

где №№ 1,2,3,4 –выбранные объекты-аналоги, №5 – объект оценки

Анализ прохождения отчетов в комиссии по СРО, за 2014 год

№ п/п	Наименование СРО	Положительное решение, шт.	Отклонено, шт.	Пересмотреть/перенесено/отозвано, шт.	Всего, шт.	% прохождения
1	ООО «Российское общество оценщиков»	134	153	3	290	46%
2	НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	57	60	0	117	49%
3	НП "Деловой Союз Оценщиков"	27	36	0	63	43%
4	НП «Межрегиональный союз оценщиков»	21	81	2	105	20%
5	НП по содействию специалистам кадастровой оценки "Кадастр-оценка"	13	11	0	24	54%
6	НП «Свободный оценочный департамент»	11	50	0	61	18%
7	НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»	7	16	0	23	30%
8	НП СОО "Сибирь"	5	11	0	16	31%
9	Прочерк	2	10	20	32	6%
10	НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»	3	1	0	4	75%
11	НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»	2	8	0	10	20%
12	НП «СОО «Экспертный совет»	2	8	1	11	18%
13	НП СО «Региональная ассоциация оценщиков южного федерального округа»	0	5	0	5	0%
14	НП СО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	0	2	0	2	0%
15	НП «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов»	0	2	0	2	0%
16	Некоммерческое партнерство «Содружество Независимых Оценщиков»	0	2	0	2	0%
17	ООО «АРБК»	0	1	0	1	0%
-	Итого:	284	457	26	768	37%

[12]

Анализ прохождения отчетов в комиссии по СРО, за 2015 год

№ п/п	Наименование СРО	Положительное решение, шт.	Отклонено, шт.	Пересмотреть/ перенесено/ отозвано, шт.	Всего, шт.	% прохождения
1	ООО «Российское общество оценщиков»	93	237	13	344	27%
2	НП «Деловой Союз Оценщиков»	74	79	7	160	46%
3	НП «МСО»	29	137	1	167	17%
4	НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	11	42	0	53	21%
5	НП «СОО«Экспертный совет»	9	21	0	30	30%
6	НП «Кадастр-оценка»	8	19	5	32	25%
7	НП «СО АРМО»	7	27	0	34	21%
8	НП «СИБИРЬ»	5	10	0	15	33%
9	НП «Свободный Оценочный Департамент»	2	29	1	33	6%
10	НП «Региональная ассоциация оценщиков Южного Федерального округа»	1	2	0	3	33%
11	НП «СМАСО»	1	1	0	2	50%
12	Прочерк	1	13	3	17	6%
13	НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»	0	1	0	1	0%
14	НП «Деловой союз оценщиков», НП «ССО «СМАО»	0	1	0	1	0%
15	НП «НКСО»	0	5	0	5	0%
16	НП «СО АРМО », НП «СИБИРЬ»	0	2	0	2	0%
17	НП «Кадастр-оценка», НП «СО АРМО»	0	0	0	1	0%
-	Итого:	241	627	30	901	27%