

Оценка стоимости земельного участка в условиях совершенствования законодательства в области оценочной деятельности

Е. А. Шатаева^{1}, М. С. Прокофьева², Т.В. Межуева³,*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: lenashataeva@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрен процесс оценки стоимости земельного участка в условиях реформирования системы федеральных стандартов оценки. 7 ноября 2022 года вступили в силу новые общие федеральные стандарты оценки. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к процедуре оценки определенного вида объекта оценки, находятся в процессе разработки. Поэтому приоритет имеют общие федеральные стандарты до принятия новых специальных стандартов. В принятых общих федеральных стандартах оценки конкретизируются некоторые из этапов оценочного процесса, вводятся изменения в терминологию. Все эти изменения отражаются и на процедуре оценки земельного участка. В новой системе стандартов процедуре оценки объекта посвящен отдельный стандарт – «Процесс оценки (ФСО III)». Данные нововведения повлияли на выбор темы исследования.

Ключевые слова: земельный участок, оценка, рыночная стоимость, процесс оценки, этапы оценки, федеральные стандарты оценки

Assessment of the value of a land plot in the context of improving legislation in the field of valuation activities

E. A. Shataeva^{1}, M. S. Prokofieva², T. V. Mezhuyeva³*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: lenashataeva@mail.ru

Abstract. The article considers the process of assessing the value of a land plot in the context of reforming the system of federal valuation standards. On November 7, 2022, new general federal assessment standards came into force. Special evaluation standards defining additional requirements for the evaluation procedure of a certain type of evaluation object are in the process of development. Therefore, general federal standards have priority before the adoption of new special standards. The adopted general federal evaluation standards specify some of the stages of the evaluation process and introduce changes in terminology. All these changes are reflected in the procedure for assessing the land plot. In the new system of standards, a separate standard is devoted to the evaluation procedure of an object – the "Evaluation Process (FSO III)". These innovations influenced the choice of the research topic.

Keywords: land plot, valuation, market value, valuation process, valuation stages, federal valuation standards

В настоящее время происходит процесс реформирования стандартов оценки, которые применяются оценщиками при проведении оценки имущества. В соответствии с утвержденной Минэкономразвитием России Программой [1] 14

апреля 2022 года вышел Приказ об утверждении 6 новых общих федеральных стандартов оценки (далее – ФСО) [2] (рис. 1).

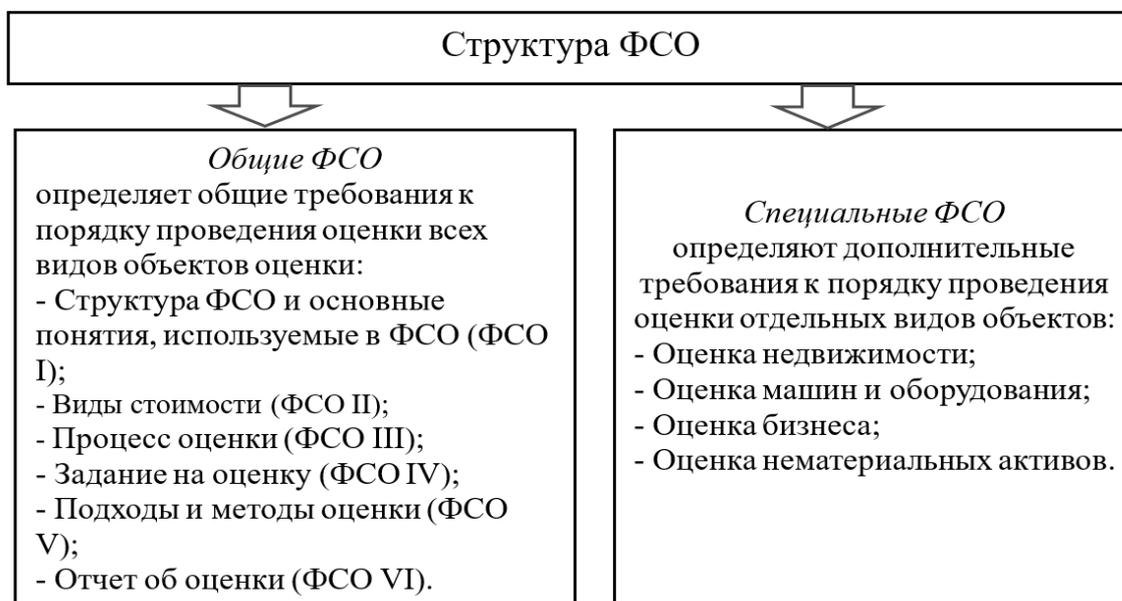


Рис.1. Структура ФСО

Эти изменения направлены на решение проблем, связанных с несовершенством ранее действующих стандартов, а также обеспечение прозрачности процедуры оценки имущества.

Одним из направлений оценочной деятельности является оценка земельного участка, которая требуется при проведении практически любой операции с участком на рынке недвижимости (купля-продажа, дарение, ипотека и др.).

Оценка земельного участка – это определение наиболее вероятной рыночной стоимости земельного участка или иной стоимости объекта оценки, предусмотренной ФСО. В объективных результатах оценки нуждаются не только собственники земель, но и государственные органы.

Основной целью данной статьи является рассмотрение процесса оценки рыночной стоимости земельного участка в условиях изменения общих ФСО.

Оценка стоимости земельного участка – это довольно сложный и трудоёмкий процесс. Это связано с тем, что земельный участок как объект оценки является особым природным товаром, который достаточно трудно оценивать по ряду причин:

- недостаточно разработанная законодательная база;
- специфика местоположения и назначений оцениваемого объекта;
- малоразвитость локального рынка земли в целом.

Рассмотрим более подробно процесс рыночной оценки земельного участка.

Процедура оценки земельного участка регулируется нормами Земельного кодекса РФ (ст. 66) [3], Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оце-

ночной деятельности в Российской Федерации» [4], федеральными стандартами оценки (далее — ФСО) [2, 5, 6] и иными нормативными актами.

Процедуре оценки имущества отведен отдельный стандарт – «Процесс оценки (ФСО III)», в котором более подробно описаны этапы процесса оценки, по сравнению с ФСО № 1 [7].

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка включает в себя следующие этапы:

- согласование задания на оценку;
- сбор и анализ исходной информации;
- применение подходов к оценке земельного участка;
- согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости земельного участка;
- составление отчета об оценке.

Рассмотрим особенности каждого этапа оценочного процесса.

На первом этапе оценщик выполняет следующие действия:

- выявляет характеристики объекта оценки;
- формулирует цель оценки со ссылкой на нормативно-правовой акт;
- устанавливает дату оценки;
- определяет стандарты оценки, необходимые для определения рыночной стоимости участка и формирования отчета об оценке объекта;
- выявляет правовой режим использования участка и объем оцениваемых прав на участок.

Данная информация необходима для составления задания на оценку. Задание на оценку является частью договора на проведение оценки участка. Требования к содержанию задания на оценку содержатся в новом стандарте – «Задание на оценку (ФСО IV)» [2]. Ранее вопросу содержания задания на оценку объекта отводился один абзац в ФСО 1 [7].

Второй этап оценочного процесса включает:

- сбор и анализ необходимой информации для расчета стоимости оцениваемого участка;
- выявление индивидуальных характеристик оцениваемого участка;
- исследование политических, экономических, социальных и иных факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемого участка;
- анализ сегмента рынка, на котором позиционирует оцениваемый участок.

Далее оценщик в соответствии со стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» проводит оценку с применением затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке. Он самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Для определения рыночной стоимости земельного участка применяются методы, основанные на сравнительном и доходном подходах, отраженные в Методических рекомендациях [8] и представленные ниже (рис. 2) [9].

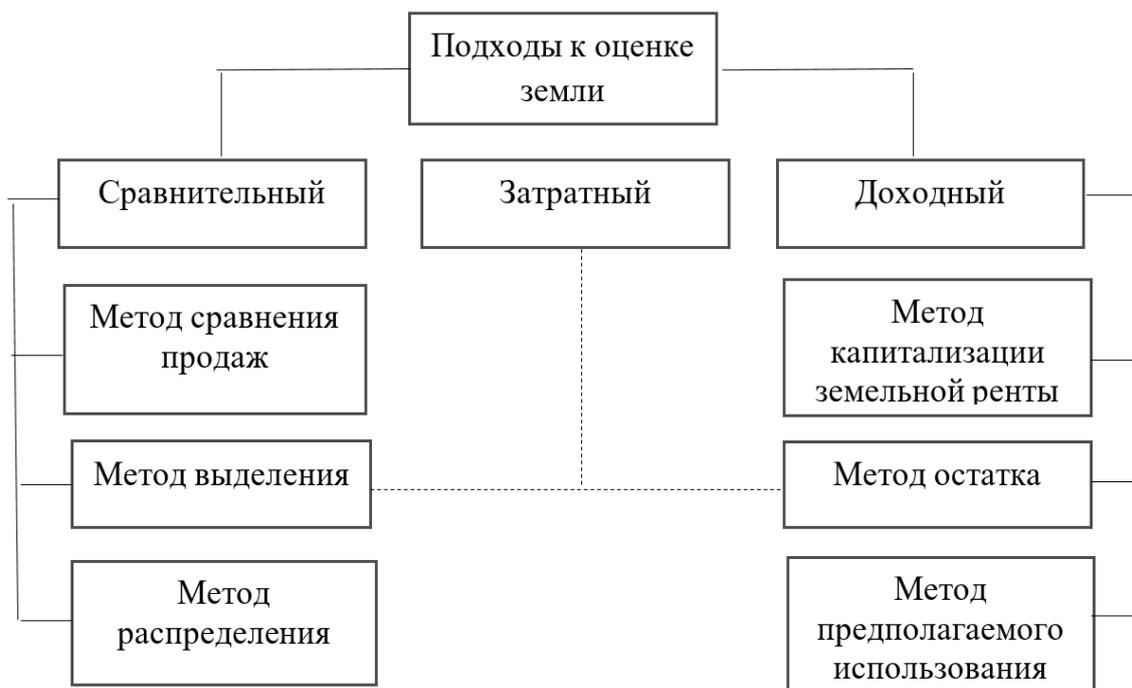


Рис.2. Методы рыночной оценки земельного участка

На практике наиболее часто применяется метод сравнения продаж, лежащий в основе сравнительного подхода. Он подразумевает анализ цен продаж (либо цен предложений) земельных участков, аналогичных или максимально схожих с оцениваемым участком. Для определения стоимости оцениваемого участка рассчитываются поправки с учетом отличий аналогов от объекта оценки. Для объективных результатов оценки необходимо иметь достоверную информацию по анализу рыночной информации.

Доходный подход предполагает расчет рыночной стоимости участка, на основе информации о доходах, которые возможно получить в будущем от оцениваемого объекта. Будущие доходы пересчитывают в текущую стоимость с применением метода дисконтирования или капитализации доходов.

Рыночная стоимость оцениваемого участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования (далее – НЭИ). Под НЭИ понимается наиболее вероятного использования участка, в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого объекта будет максимальной [8]. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием участка [10].

На следующем этапе оценочного процесса производится согласование результатов оценки. Кроме того, оценщик должен дать заключение об итоговой стоимости оцениваемого участка.

Итоговое значение стоимости определяется на основе обобщения результатов оценки, при котором проводятся:

- заключительная проверка данных, на основе которых проводилась оценка;

- проверка обоснованности допущений, на которых базировалась оценка;
- проверка правильности производимых оценщиком расчетов;
- согласование результатов, полученных разными подходами и окончательное заключение о рыночной стоимости оцениваемого участка [11].

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. Применяются различные методы согласования результатов оценки. Не рекомендуется рассчитывать итоговую стоимость оцениваемого участка на основе среднеарифметического значения результатов оценки, полученных на основе традиционных подходов.

На последнем этапе процесса оценки земельного участка оценщик должен составить отчет, в котором содержатся основные результаты каждого из этапов оценочного процесса и итоговое заключение о стоимости оцениваемого участка.

Основные требования к содержанию отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка изложены в следующих документах:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135 (ст. 11) [4];
- ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)» [2];
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков [8].

Оценщик при составлении отчета об оценке объекта должен руководствоваться принципом существенности. Он должен изложить в отчете информацию, которая является существенной для определения стоимости оцениваемого участка. Данная информация должна быть подтверждена в отчете путем указания источников её получения.

Подводя итог, можно сделать вывод, что вступление в силу новых ФСО имеет крайне важное значение и для самих оценщиков, непосредственно выполняющих работы по оценке различных видов активов, и для заказчиков отчетов об оценке, собственников имущества и всех лиц, участвующих в сделках с использованием определенной оценщиками итоговой стоимости объектов оценки.

Вместе с этим ряд положений новых ФСО вызывает в оценочном сообществе неоднозначное толкование и в дальнейшем, возможно, потребует внесения в них корректировок с учетом практического опыта их применения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об утверждении программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки: приказ Минэкономразвития России от 30.12.2020 № 884. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2020. – URL : <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).

2. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки : приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2022. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).

3. Земельный кодекс Российской Федерации: от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. – [Электронный ресурс] : режим доступа: <http://www.consultant.ru>. СПС Консультант Плюс.

4. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон № 135-ФЗ : [принят Государственной думой 16 июля 1998 года ; одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года]. – Текст : электронный // Справочная правовая система КонсультантПлюс. – Режим доступа: по подписке (дата обращения 20.10.2022).
5. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2014. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
6. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» : приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2015. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 11.11.2022).
7. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2015. – URL : <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
8. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002). – [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.consultant.ru>. СПС Консультант Плюс.
9. Межуева, Т.В. Оценка стоимости земли : учебное пособие / Т. В. Межуева ; СГУГиТ. - Новосибирск : СГУГиТ, 2022. - 62 с. – Текст : непосредственный. ISBN 978-5-907513-65-5.
10. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. – Москва: Кнорус, 2021. – 286 с. – ISBN 978-5-406-02237-5. – Текст : непосредственный.
11. Межуева Т. В. Процесс индивидуальной оценки земельного участка // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2006. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/protsess-individualnoy-otsenki-zemelnoy-uchastka> (дата обращения: 06.11.2022).

© Е. А. Шатаева, М. С. Прокофьева, Т. В. Межуева, 2023