

## СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Тюкленкова Е.П.<sup>1</sup>, Пресняков В.В.<sup>1</sup>, Синицина Г.Ю.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Россия, 440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28; e-mail: office@pguas.ru

В условиях современной нестабильной политической обстановки, кризиса на Украине, как важнейшего экономического партнера России, роль земель сельскохозяйственного назначения, как определяющего фактора развития экономики, существенно возросла. Необходимо провести оценку кадастровой стоимости земель, присоединенных к России. В данной статье перечислены объекты, которые оцениваются при определении стоимости земель сельскохозяйственного назначения. При оценке рыночной стоимости земли предметом оценки является рыночная стоимость права собственности на земельный участок и иных прав, дающих возможность получать те или иные выгоды от оцениваемого земельного участка. Приведены показатели, которые определяются при оценке нерыночной стоимости земли. Также в данной статье рассмотрены проблемы оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Несмотря на многолетний опыт земельнооценочных работ в нашей стране, оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий сопряжена с большими трудностями как в методическом, так и информационном отношении. Такое положение обусловлено отсутствием сформированного рынка земель данной категории и, как следствие, отсутствием устоявшихся и отработанных на практике приемов рыночной оценки.

Ключевые слова: оценка, кадастровая стоимость, земли сельскохозяйственного назначения, земельный участок, рыночная стоимость, рынок земель.

## MODERN PROBLEMS OF ASSESSMENT CADASTRAL VALUE AGRICULTURAL LAND

Tyuklenkova E.P.<sup>1</sup>, Presnyakov V.V.<sup>1</sup>, Sinitsina G.Y.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Federal State Educational Institution of Higher Professional Education «Penza State University of Architecture and Construction», Russia, 440028, Penza, Germana Titova st., 28, e-mail: office@pguas.ru

In the conditions of a modern unstable political situation, crisis in Ukraine, as most important economic partner of Russia, a role of lands of agricultural purpose as the defining factor of development of economy, significantly I increased. It is necessary to carry out an assessment of cadastral cost of the lands attached to Russia. Objects which are estimated at determination of cost of lands of agricultural purpose are listed in this article. At an assessment of market value of the earth a subject of an assessment is the market value of the property right to the land plot and other rights giving the chance to receive these or those benefits from the estimated land plot. Indicators which are defined at an assessment of non-market cost of the earth are given. Also in this article problems of an assessment of cadastral cost of lands of agricultural purpose are considered. Despite long-term experience the land assessment of works in our country, the assessment of market value of agricultural grounds is interfaced to great difficulties, as in the methodical, and information relation. Such situation is caused by absence of the created market of lands of this category, and as a result, lack of the receptions of a market assessment which settled and fulfilled in practice.

Keywords: assessment, cadastral cost, earth of agricultural purpose, land plot, market value, market of lands.

В условиях современной нестабильной политической обстановки, кризиса на Украине, как важнейшего экономического партнера России, углубления мирового, энергетического и финансового кризисов роль земель сельскохозяйственного назначения, как определяющего фактора развития экономики, существенно возросла.

По состоянию на 2012 год на территории России насчитывалось 389,0 млн га земель сельскохозяйственного назначения, включая 196,3 млн га сельскохозяйственных угодий, в том числе 115,2 млн га пашни. По отчетным данным под сельскохозяйственное производство используется 521,3 млн га земель, из них земли сельскохозяйственного назначения составляют

343,0 млн га (65,8%).

В связи с присоединением Крыма и города Севастополя к Российской Федерации требуется внести серьезные коррективы в существующий картографический материал России с учетом добавления новых земель сельскохозяйственного назначения. Необходимо провести оценку кадастровой стоимости земель, присоединенных к России. Это сложная задача, требующая дополнительных финансовых ресурсов, особенно если учесть, что в настоящее время на землях сельскохозяйственного назначения не до конца проведена инвентаризация, в границах территорий бывших сельскохозяйственных предприятий не выполнено разграничение земель, которые используются сельскохозяйственными организациями и гражданами на различном праве пользования. Земли сельскохозяйственного назначения играют решающую роль в экономике России, их постановку на кадастровый учет, регистрация, закрепление в натуре следует провести в сжатые сроки.

При определении стоимости земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного имущества оцениваются: сельскохозяйственные и иные угодья или незастроенные земельные участки, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства или обеспечивающие его, застроенные земельные участки с расположенными на них постройками разного назначения и использования, рассматриваемые как единые объекты недвижимости, в том числе фермы, личные подсобные хозяйства и дачи, производственные помещения и объекты инфраструктуры, собственно земля в составе застроенных земельных участков, сельскохозяйственный имущественный комплекс и отдельные виды сельскохозяйственного имущества, в состав которого входят сельскохозяйственные угодья, здания и сооружения, сельскохозяйственная техника, многолетние насаждения, в том числе колхозные леса, продуктивный и рабочий скот, полезащитные лесные полосы, водоемы, используемые для разведения рыбы, запасы и другое имущество, земельные доли, паи и акции, частичные имущественные права на землю (право аренды земли на определенный срок, право аренды земельной доли), величина компенсации при выделении земельного участка в натуре в счет долей в праве общей собственности на земельный участок, сервитуты, убытки собственников, землевладельцев и арендаторов, возникающих при изъятии у них земельных участков или ограничении их прав.

Предметом оценки стоимости земли является не сама по себе земля, рассматриваемая как вещь, а стоимость правомочий, вытекающих из различных прав на нее и дающих возможность получать определенные выгоды и полезности. Оцениваться могут показатели рыночной и нерыночной стоимости земли.

При оценке рыночной стоимости земли предметом оценки перечисленных выше объектов является рыночная стоимость права собственности на земельный участок (государственной, муниципальной, частной, коллективно-долевой) и иных прав, дающих возможность получать

те или иные выгоды (доходы, полезности) от оцениваемого земельного участка. В последнем случае оцениваются так называемые частичные права, например земельные доли, паи, акции.

При оценке нерыночной стоимости земли могут определяться такие показатели, как: кадастровая стоимость земельного участка, стоимость потерь сельскохозяйственного производства при переводе земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель, стоимость выкупа земельного участка под зданиями, строениями, сооружениями у государства или муниципалитета в собственность, нормативная цена земли, стоимость права на землю при ликвидации или банкротстве сельскохозяйственного предприятия в случае отсутствия данных о рыночной стоимости земли, иные показатели стоимости, применяемые в тех или иных целях по установленным государством или местными властями правилам.

Вопросы определения нерыночных показателей стоимости в основном регламентируются правовыми актами, содержащими нормативные показатели или инструкции по их расчету. Порядок расчета показателей кадастровой стоимости земли устанавливается ведомственными методиками Росземкадастра (ныне Минэкономразвития России).

Стоимость потерь сельскохозяйственного производства при переводе земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель определяется по нормативам стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных целей, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27 ноября 1995 г. № 1176.

Порядок расчета стоимости выкупа земельного участка под зданиями, строениями, сооружениями установлен Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ. Конкретные расценки устанавливаются на основании данного порядка органам власти субъектов Российской Федерации.

Нормативная цена земли также устанавливается органами власти субъектов Российской Федерации самостоятельно. Самые общие принципы установлены постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. «О порядке определения нормативной цены земли».

Во многих странах оценка сельскохозяйственных угодий является составной частью оценки сельскохозяйственного имущества (сельскохозяйственной недвижимостью), а стоимость угодий рассматривается в качестве одного из элементов стоимости такого имущества. Поэтому оценка сельскохозяйственных угодий, как правило, проводится в составе оценки сельскохозяйственного имущества. Развитие оборота сельскохозяйственных земель в России, по всей видимости, также требует решения задач оценки сельскохозяйственного имущества. Соответственно, сельскохозяйственные угодья будут рассматриваться в качестве одного из его элементов.

Выделение перечисленных выше объектов оценки отвечает наиболее типичным

потребностям определения стоимости сельскохозяйственного имущества в условиях рынка. Указанные объекты соответствуют объектам оценки сельскохозяйственного имущества, рассматриваемым Европейскими стандартами оценки (ЕСО) и проектом нового Международного руководства по оценке сельскохозяйственного имущества, входящего в состав Международных стандартов оценки (МСО).

Европейские стандарты оценки в качестве объектов оценки сельскохозяйственного имущества выделяют: землю без объектов недвижимости, находящихся на ней, оборудованные фермы (с жилыми домами и сельскохозяйственными постройками), сельскохозяйственные имения и сельскохозяйственное инвестиционное имущество, многолетние культуры, квоты на производство продукции, поголовье скота, машины и мертвый капитал (материальные запасы), зерно в хранилищах и другое.

В проекте нового Международного руководства по оценке сельскохозяйственного имущества выделяются следующие объекты оценки: растениеводческие фермы, орошаемая земля или фермы с орошаемым земледелием, многолетние посадки, лесные участки, молочные фермы, скотоводческие пастбищные хозяйства, объекты сельскохозяйственного имущества, которые, как правило, не приносят урожая, а используются для обработки, переработки или хранения урожая после уборки.

К основным проблемам, которые возникают на практике при оценке сельхозугодий, относятся: оценка земли преимущественно методами доходного подхода и, как следствие, невозможность проверки результатов другими методами, получение официальной информации о сделках с сельхозугодиями, определение ставки дисконтирования, получение информации об урожайности культур на угодьях разного качества и о качестве сельскохозяйственных угодий внутри хозяйств, оценка земли, права на которую отличны от полного права собственности (земельные доли, право аренды земли), оценка земли в депрессивных регионах с низкой плотностью населения, учет значительных колебаний цен на сельхозпродукцию, оценка сельскохозяйственных угодий, наиболее эффективным использованием которых является не ведение сельского хозяйства, а застройка под дачи, коттеджи и объекты рекреации (престижные пригороды больших городов и рекреационно-привлекательные места), оценка земли под многолетними насаждениями – садами, виноградниками и полезащитными лесополосами и лесной растительностью.

Таким образом, несмотря на многолетний опыт земельнооценочных работ в нашей стране, оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий сопряжена с большими трудностями как в методическом, так и информационном отношении. Такое положение обусловлено отсутствием сформированного рынка земель данной категории и, как следствие, отсутствием устоявшихся и отработанных на практике приемов рыночной оценки, основанных на информации о фактически состоявшихся сделках с земельными участками или

имущественными комплексами сельскохозяйственного назначения. С развитием оборота сельскохозяйственных земель положение будет меняться. Оценку можно будет проводить, используя данные реальных сделок купли-продажи земли.

Большие объемы землеустроительных работ предстоит провести на территориях муниципальных и иных административных образований. Вошедшие в состав Российской Федерации Крым и Севастополь требуют особого внимания в решении различных землеустроительных задач, связанных с установлением их границ, инвентаризацией и разграничением земельных участков, с постановкой их на кадастровый учет, а также с необходимостью территориального планирования новых земель, включенных в состав России, их рациональным использованием и охраной.

### Список литературы

1. Баронин С.А., Меньшаков Д.И. Девелопмент проектов реконструкции и развития городских территорий // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. - № 5 (38). – Ч. 2.
2. Баронин С.А., Анчихров Е.А., Толстых Ю.О. Управление инвестиционным развитием комплексной жилой застройки территорий на основе систем кадастра недвижимости // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. - № 5 (38). – Ч. 2.
3. Пресняков В.В., Тюкленкова Е.П., Синицина Г.Ю. Использование глобальных спутниковых навигационных систем при корректировке и обновлении базовых карт и планов территорий // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2. - URL: [www.science-education.ru/116-12522](http://www.science-education.ru/116-12522).
4. Пресняков В.В., Тюкленкова Е.П., Синицина Г.Ю. Современные проблемы картографического обеспечения территории Российской Федерации с учетом геополитических интересов страны // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3. - URL: <http://www.science-education.ru/117-13162>.
5. Пресняков В.В., Тюкленкова Е.П. Аэрогеодезия и фотограмметрия : электронный учебник / Пензенский государственный университет архитектуры и строительства. - Пенза, 2011.

### Рецензенты:

Бормотов А.Н., д.т.н., профессор кафедры «Автоматизация и управление» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный технологический университет», г. Пенза.

Баронин С.А., д.э.н., профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.