

УДК 332.64

Е. В. Убоженко

АНОО ВО Центросоюза Российской Федерации Сибирский университет потребительской кооперации, Новосибирск;
ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет геосистем и технологий», Новосибирск, e-mail: ewunsk@yandex.ru

С. А. Вдовин

ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет геосистем и технологий», Новосибирск, e-mail: vdovin-sngsru@yandex.ru

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ИНСТРУМЕНТ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ И НОВЫХ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Ключевые слова: имущество, земельный участок, оценка земли, поправки стоимости, рыночная цена, категории земель, собственность, методы оценки, сравнительный подход.

В статье определены особенности управления земельными участками как возможными объектами инвестиций. Дан обзор нормативной документации, которая необходима для обеспечения управления земельными участками, оценки их стоимости. Оценка земли, земельных участков является важнейшей задачей экономики недвижимости. Эта оценка важна не только для рынка недвижимости, но и для всей экономики государства. В настоящее время принимаются различные меры для нормализации вопросов оценки, применяется широкий спектр инструментов информационных технологий и электронного картографирования. В качестве примера исследуются земельные участки, находящиеся на территории Республики Алтай. В Республике Алтай особое внимание уделяется вопросам экологической безопасности с целью сохранения территории республики в первоизданном виде, поэтому вопросы рационального использования земельных участков, оценка экономической составляющей этого использования важно для указанного региона.

E. V. Ubozhenko

Siberian University of Consumer Cooperation (Novosibirsk Institute of Soviet Cooperative Trade), Novosibirsk;
Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk,
e-mail: ewunsk@yandex.ru

S. A. Vdovin

Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk,
e-mail: vdovin-sngsru@yandex.ru

LAND VALUATION AS A TOOL FOR ATTRACTING INVESTMENTS AND NEW OWNERS OF NATURAL LANDS

Keywords: property, land plot, land valuation, cost adjustments, market price, land categories, property, valuation methods, comparative approach.

The article defines the features of land management as possible investment objects. An overview of the regulatory documentation is given, which is necessary to ensure the management of land plots and to assess their value. The valuation of land and land plots is the most important task of the real estate economy. This assessment is important not only for the real estate market, but also for the entire economy of the state. Currently, various measures are being taken to normalize assessment issues, and a wide range of information technology and electronic mapping tools are being used. As an example, the land plots located on the territory of the Altai Republic are being studied. In the Altai Republic, special attention is paid to environmental safety issues in order to preserve the territory of the republic in its original form, therefore, the issues of rational use of land, assessment of the economic component of this use is important for the specified region.

Введение

Оценка объектов недвижимости, в частности, земельных участков, является важнейшей и очень востребованной, поскольку рынок недвижимости нуждается в объективной информации о стоимости недвижимого

имущества. Кроме того, кадастровая оценка обеспечивает функционирование системы налогообложения в нашей стране.

Современные условия развития экономических систем требуют выбора наиболее эффективных экономических инструментов

для их исследования в рамках программ устойчивого развития в различных областях человеческой деятельности, взаимодействия человека с природой, добычи полезных ископаемых и т.п. [1]. Это все должно быть учтено при проведении оценки земельных участков.

Оценка земельных участков является одним из важнейших направлений оценочной деятельности, поскольку земельные участки сами по себе являются базисом для размещения всех остальных видов недвижимого имущества, соответственно, чтобы возвести какой-либо объект капитального строительства необходимо приобрести земельный участок. Варианты приобретения могут быть различными: аренда у органа местного самоуправления, ипотека, приобретение по договору-купли продажи и т.д.

Также обязательной для всех земельных участков независимо от категории земель, является кадастровая оценка, которая необходима для определения кадастровой стоимости, позволяющей функционировать системе налогообложения

Помимо категории земель, земельные участки имеют такую характеристику, как вид разрешенного использования (ВРИ), которая тоже влияет на правовой режим использования земельных участков. Установление ВРИ земельным участкам осуществляется в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Росреестра от 10.10.2020 г. № П/0412. Градостроительный кодекс РФ определяет следующие виды разрешенного использования земельных участков: основные, условно разрешенные и вспомогательные.

Необходимо учитывать различные факторы, влияющие на оценку земельных участков. Здесь необходимо отметить, что в результате социально-экономических возможно возникновение противоречий интересов инвесторов и государственно-муниципальных органов управления, а также к противоречиям, связанных с особенностями развития национальной или региональной экономики [2].

Также важна экологическая и природоохранная составляющая при проведении сделок с земельными участками и проведении оценочных мероприятий, если не учитывать этих факторов, то природе может быть нанесен ущерб в следствии ненадлежащего исполнения новым собственником природоохранного законодательства России.

Научная новизна в этом контексте заключается в комбинированном подходе к оценке земельных участков включающим экономическую, правовую, географическую и в перспективе экологическую составляющие.

Цель исследования – изучить особенности различных способов оценки стоимости земельных участков, предложить меры коррекции стоимости для привлечения инвестиций и формирования предложений по их приобретению новыми собственниками.

Материал и методы исследования

Особое значение в упорядочении земельных отношений имеют нормы Гражданского кодекса РФ, который определил землю как объект гражданских прав и отнес к категории недвижимых вещей. В нем заложена правовая основа регулирования имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также совершению сделок с ними.

Наряду с федеральными законами отношения по использованию и охране земель регулируют также законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Немаловажная роль в регулировании земельных отношений отведена законодателем правовым актам, издаваемым органами местного самоуправления, содержащим нормы земельного права. Данная сфера правового регулирования обширна и охватывает широкий спектр вопросов экономики недвижимости.

Велика роль экономических и иных видов рисков при проведении процедуры оценки. Для учета факторов, формирующих риск и связи между ними, необходимо предложить некоторые меры. Например, в основу положен статистический подход, в рамках которого рассчитываются уровни риска, эффекты реализуемых операций, корреляция [3].

Исходя из категории земель, использование земельных участков регулируют отраслевые правовые акты, однако, базовые требования к образованию таких участков, к определению сведений местоположения их границ, одинаковы. Единственное различие содержится в требованиях к точности определения координат характерных точек. Также важна точность представления статистической информации данных. Сложно представить экономическую задачу, в которой не были бы важны статистические данные.

Если сведения о характеристиках являются актуальными на любой текущий момент времени, то при постановке в ЕГРН статус таким земельным участкам (учтенным и ранее учтенным) присваивается – «актуальный». Это значит, что после внесения сведений в ЕГРН они являются актуальными до тех пор, пока не наступит необходимость вносить в них поправки и изменения.

Если сведения об объекте недвижимости являются неактуальными на любой текущий момент времени, то в случае снятия с учета земельного участка статус присваивается – «архивный». Если права на земельный участок были зарегистрированы до 01.03.2008 г., то статус присваивается – «ранее учтенный».

«Временным» земельным участкам, сведения о которых внесены в ЕГРН, но права на такой участок не зарегистрированы до 1 марта 2022 г. со дня постановки на учет присваивается статус – «аннулированный».

Необходимо отметить, что большее количество реестровых ошибок содержится в сведениях именно о ранее учтенных земельных участках, поскольку часто их границы не определены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Для решения этих проблем часто используют средства геоинформационных технологий (ГИС). Главной тенденцией использования ГИС-технологий является использование «прозрачности» ГИС для пользователя, это дает возможность не прибегать к новым дополнительным знаниям, делает работу проще [4].

Подходы к оценке земельных участков зависят от нескольких факторов, основным из которых является категория земель, к которой принадлежит земельный участок, поскольку от характера использования земель в значительной степени зависит выбор метода оценки, характер исходных данных. Итоговым документом кадастровой оценки земельных участков является отчет, подготовкой которого занимаются соответствующие учреждения. Законодательством предусмотрено, что такой отчет подготавливается как на бумажном, так на электронном носителе, который в свою очередь должен быть подписан усиленной электронной квалификационной подписью. В этой связи важны вопросы информационной безопасности Устойчивая национальная система обеспечения информационной безопасности является одним

из ключевых факторов развития цифровой экономики страны [5].

Законодательство в сфере кадастровой оценки непрерывно совершенствуется и результаты такой оценки становятся все более достоверными, работа с правообладателями объектов недвижимости становится более продуктивной и быстрой, что позволяет внести в единый государственный реестр недвижимости более достоверные и объективные сведения о кадастровой стоимости.

При изучении вопросов оценки необходимо изучить международный опыт оценки земельных участков. С этой целью были проанализированы научно-методические издания Организации Объединенных Наций [6,7] с рекомендациями, разработанными для стран входящих в Европейский Союз. Они ориентированы на расширение их возможностей в области управления земельными ресурсами. Укажем основные требования, предъявляемые к кадастровым данным в земельно-информационных системах стран ЕС:

- земельный кадастр должен содержать только те виды информации, в которых есть экономически оправданная потребность;
- тип данных, которые включаются в кадастр, должен быть пересмотрен с учетом экологических потребностей без лишнего усложнения;
- сведения, содержащиеся в кадастре, должны быть доступны для использования на региональном и местном уровнях;
- кадастровая информация, связанная с землей, должна быть открытой и широкодоступной [6].

Некоторые аспекты опыта иностранных государств в области оценки земельных участков учтены в данной статье

К оригинальным методам оценки земельных участков относятся:

- метод сравнения продаж. Подходит для любых земельных участков и сводится к поиску сведений о продаже участков – аналогов и вычислению средневзвешенной цены аналогов;
- методы выделения и распределения. Эти методы подходят для застроенных участков.
- метод предположительного использования. Метод состоит в поиске потока доходов от предполагаемого использования земельных участков.

После изучения методов оценки был выбран наиболее подходящий – сравнитель-

ный метод (сравнительный подход). В рамках исследования были выбраны наиболее подходящие объекты – аналоги. Считаем, что правильный выбор объектов – аналогов позволит провести оценку наиболее точно с учетом особенностей оцениваемого объекта (земельного участка).

В статье изучаются земельные участки Республики Алтай, изучены особенности земельных участков. Земельные участки в Республике Алтай дорожали на фоне растущего покупательского спроса, который, по некоторым данным, увеличился на 80% в сравнении с 2021 г. Динамика роста стоимости одного гектара составляла около 6%, но при этом сохраняла стабильность и не демонстрировала ценовых «откатов».

Основной причиной почему земельные участки Республики Алтай привлекают инвесторов, является востребованность внутреннего туризма – известные сложности с отдыхом за границей побудили многим жителям России искать альтернативу внутри страны. В 2023 г. Горный Алтай вошёл в пятёрку самых востребованных регионов, где россияне предпочитают проводить отпуск.

Тенденция одновременного возрастания спроса на земельные участки и средней их стоимости сохранится на весь текущий год. Поводом для снижения востребованности внутреннего туризма могла бы стать отмена внешнеэкономических санкций в отношении России, однако этого не происходит.

Ожидаемый рост цен на земельные участки в ближайшее время от 5% до 7%. Это связано с государственными мерами по поддержке развития внутреннего туризма.

Активизация спроса традиционно ожидается в апреле, когда инвесторы приобретают землю с целью начать строительные работы в летний период. Вторичный рост активности покупателей произойдёт в октябре, но в этом время года вероятнее всего спрос вырастет на действующие турбазы (готовый бизнес). Важен вопрос учета рисков в рамках проведения оценочных работ. Современные оценочные работы невозможно представить без использования современных информационных и цифровых технологий.

Объем вложенных средств в турбизнес Республики Алтай также солидный и в перспективе будет только прирастать. Сбербанк в 2023 г. открыл пятизвездочный отель на круглогодичном горнолыжном курорте «Манжерок» и анонсировало строительство

еще двух. Инфраструктура включает 67 км горнолыжных трасс, более 30 км байк-трасс и 15 км пеших маршрутов. Главные достоинства Горного Алтая: экология, природа, национальный колорит и богатая история – отличная основа для вложения в развитие туризма.

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости для залога в банк. В соответствии с поставленной целью определен вид стоимости – рыночная, ликвидационная. Рыночная оценка проводилась в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Шебалинский район, с. Дьектиек. Земельный участок относится к землям населенных пунктов и имеет разрешенное использование «для ведения личного подсобного хозяйства». Земельный участок может использоваться для возведения индивидуального жилого дома.

Объект оценки в рамках настоящего отчета об оценке относится к сегменту рынка – «земельные участки под ИЖС» в соответствии с классификацией, представленной разработчиками «Справочника оценщика недвижимости – 2020».

В результате анализа рынка недвижимости определено, что рынок продаж аналогичных объектов достаточно развит. Средняя цена за аналогичный объект может составлять от 300 тыс. руб. до 1 млн руб. за аналогичный участок и зависит от ценообразующих факторов.

При выборе весовых коэффициентов принималось во внимание следующее:

1. Подход по затратам заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по производственным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа и земельного участка. Затратный метод наиболее привлекателен, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на производственные затраты.

2. Доходный метод считается наиболее надежным методом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Однако, в данном конкретном случае, слабость доходного подхода заключается в том, что объекте принадлежит владельцу (пользователю), а не инвестору, желающему в дальнейшем сдать его в аренду.

3. Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов сравнимых с оцениваемым комплексом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти полностью идентичные объекты, различия между ними не всегда можно выделить и оценить.

Результаты исследования и их обсуждение

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки использованы относительные поправки, которые вносятся путем умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент,

отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта использовались 3 объекта-аналога. В таблице 1 представлено описание объектов – аналогов. Объекты расположены в Шебалинском районе Республики Алтай.

В таблице 2 представлен расчет рыночной стоимости земельного участка с учетом поправок объектов-аналогов.

В таблице 2 использованы сведения из «Справочника оценщика». Рыночная стоимость права аренды земельного участка, площадью кадастровый номер 04:04:050103:173, как условно свободного, составляла 652 500 руб.

Таблица 1

Описание объектов-аналогов

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена предложения, руб.	550 000	600 000	650 000	-
Площадь, кв. м.	1 100	903	1 200	1 500
Расположение	с. Шебалино	с. Шебалино	с. Дьектиек	с. Дьектиек
Тип населенного пункта	Районный центр	Районный центр	село	село
Тип права	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда
Улучшения	нет	нет	нет	нет

Таблица 2

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки
Цена предложения, руб.	550 000	600 000	650 000	-
Стоимость 1 кв. м., руб.	500	664	642	-
Торговая поправка	0,834	0,834	0,834	-
Приведенная стоимость	417	554	452	-
Поправка на тип населенного пункта	0,79	0,79	1,0	-
Приведенная стоимость	329	438	452	-
Поправка на тип права	0,86	1,00	0,86	-
Приведенная стоимость	359	554	389	-
Коэффициент весомости аналога	0,3065	0,3377	0,3558	1,0
Итого, приведенная стоимость 1 кв.м.	110	187	138	435

На 11.08.2022 выполнялась рыночная оценка смежного земельного участка площадью 1 500 кв.м., кадастровый номер 04:04:050103:174, имеющего аналогичные характеристики. На тот момент рыночная стоимость участка составляла 138 тыс. руб. За два года стоимость увеличилась более чем в 4 раза, что наглядно отражает развитие рынка недвижимости в Республике Алтай.

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости кадастровая стоимость данного земельного участка составляет 225 тыс. руб., что почти в три раза ниже его рыночной стоимости.

Данный факт говорит о том, что на сегодняшний день не существует прямой связи между рыночной и кадастровой стоимостью. Кадастровая стоимость не имеет такой динамики изменения в зависимости от ситуации на рынке. При значительном изменении рыночной стоимости объекта, кадастровая стоимость может быть изменена только лишь после проведения очередного этапа оценки, то есть только один раз в три года. Такое положение дел выгодно для собственников и арендаторов земельных участков, поскольку не происходит увеличение земельного налога и арендной платы, однако, невыгодно для государства и органов местного самоуправления, являющихся арендодателями.

В последнее время в РФ реализованы реформы в системе государственной кадастровой оценки, издан федеральный закон и методические указания по кадастровой оценке, её результаты по-прежнему не всегда являются достоверными и объективными, поскольку появляются новые факторы, значительно влияющие на стоимость объектов недвижимости в том числе и земельных участков. Все это отразилось на порядке и качестве оценки, а также существенно повысило квалификационные требования к специалистам этой области знаний.

Основным результатом исследования является точная оценка стоимости объекта – оценки на основе наиболее подходящего метода, в котором учтены территориальные и иные особенности оценки. В рамках этого метода стоимость земельного участка может быть скорректирована для нужд и целей потенциальных инвесторов и будущих собственников.

В качестве рекомендаций развития данной тематики можно предложить учет при оценке экологической составляющей. В настоящее время экспертами предлагается внедрить экологическое зонирование территорий. Экологическое зонирование пригородных территорий – это разделение пригородных территорий по степени интенсивности антропогенной нагрузки [8].

Выводы

В заключении отметим несколько направлений совершенствования кадастровой оценки земель:

- если у объекта недвижимости в едином государственном реестре недвижимости не зафиксирована его кадастровая стоимость, то следует устанавливать её в размере рыночной;
- необходимо проводить согласование кадастровой стоимости объектов недвижимости после проведения оценки с правообладателями объектом и решать возникающие несогласия в досудебном порядке;
- сделать процесс кадастровой оценки максимально открытым и доступным для населения;
- исходя из получаемого опыта бюджетных учреждений в каждом субъекте РФ необходимо дорабатывать существующую методику кадастровой оценки;
- создать требования к исходным данным, используемыми при кадастровой оценке, а также методику их сбора и систематизации на всей территории РФ.

Библиографический список

1. Вдовин С.А., Павленко В.А., Ушакова Е.О. О некоторых элементах анализа устойчивого развития в экономике природопользования и региональной экономике // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2024. Т. 5, № 1. С. 134-139. DOI: 10.33764/2618-981X-2024-5-134-139.
2. Кухтин П.В. Современное состояние инвестиций в урбанизацию земельных участков // Науковедение. 2014. № 4(23). С. 126.
3. Убоженко Е.В., Усанькова Е.А., Вдовин С.А. Статистический подход к анализу рисков операций на открытых рынках // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. 2023. № 4. С. 187-188.

4. Шумакова А.С., Вдовин С.А., Убоженко Е.В. Применение программных продуктов ARCGIS и Arcview для решения прикладных экономических задач // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2021. № 3. С. 213-218. DOI: 10.33764/2687-041X-2021-3-213-218.
5. Чшиева З.Г., Морозова Л.О. Факторы развития цифровой экономики и их влияние на процессы глобализации // Актуальные вопросы современной экономики. 2021. № 5. С. 394-399.
6. Управление земельными ресурсами в Европе: тенденции развития и основные принципы [Электронный ресурс]. URL: <https://unece.org/fileadmin/DAM/env/documents/2005/wpla/ECE-HBP-140-r.pdf> (дата обращения: 27.01.2025).
7. Land administration guidelines: With Special Reference to Countries in Transition [Электронный ресурс]. URL: https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/land_administration_guidelines.e.pdf (date of access: 27.01.2025).
8. Швецов А.В., Бондарев Б.Е., Носов С.И. Оценка и зонирование пригородных территорий в целях их устойчивого развития // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2023. № 12-1. С. 175-186. DOI: 10.17513/vaael.3152.