Гуреева Ольга Владимировна. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Гуреева Ольга Владимировна; [Место защиты: Сарат. гос. соц.-эконом. ун-т].- Саратов, 2010.- 186 с.: ил. РГБ ОД, 61 10-8/1279

**Содержание к диссертации**

Введение

I. Теоретический анализ оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения 11

1.1. Особенности функционирования земельного рынка в России Формирование цен и рыночной стоимости земельных участков 11

1.2. Экономическое содержание и механизм оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения 37

1.3. Особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки 54

II. Методологические основы оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения 64

2.1. Методологические подходы к оценке стоимости сельскохозяйственных земель 64

2.2. Виды оценки земли. Особенности единичной оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения 85

2.3. Содержание, задачи и методика проведения оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель 102

III. Развитие организационных и методических аспектов оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения 131

3.1. Повышение качества оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения как необходимое условие развития муниципальных финансов 131

3.2. Совершенствование методического обеспечения оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения 146

Заключение 157

Библиографический список литературы 170

Приложения 181

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. В последние десятилетия в России все активнее идет процесс формирования рынка земли и, в частности, земель сельскохозяйственного назначения. В отечественной бизнес - среде довольно быстро произошло осознание того, что земля - это не только один из основных факторов производства, но и ценный актив, инвестиции в который нередко приносят отдачу, сравнимую с вложениями в самые высокодоходные финансовые инструменты. Одновременно, эти вложения могут быть сопряжены со значительным риском в силу неразвитости рыночного оборота земельных участков, особенно в отдаленных районах, и, соответственно, отсутствия у хозяйствующих субъектов прозрачной и объективной рыночной информации о стоимости земли.

В этих условиях особое значение приобретает разработка теоретических подходов и методических рекомендаций проведения достоверной оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Достоверная оценка стоимости сельскохозяйственных земель стала еще более значимой в связи с использованием ее данных в качестве базы для исчисления налога за землю. Соответствующие налоговые платежи по мере развития земельного оборота должны стать серьезным источником формирования местных бюджетов.

Вопросы оценки стоимости земли для России являются относительно новыми, поскольку земля длительное время была исключена из сферы экономических отношений. Поэтому остро стоит вопрос о разработке соответствующего состоянию рынка подхода к анализу всего комплекса доступной информации, который мог бы использоваться и в дальнейшем по мере становления рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Действующая методическая база оценки земли не содержит исчерпывающего ответа на вопрос, как необходимо определять рыночную стоимость

земельных участков сельскохозяйственного назначения. Учитывая склады-

вающую ситуацию, на сегодняшний день возникает необходимость разработки качественного, рыночно ориентированного механизма оценки земельных участков, совершенствования ее организационной и методической базы. Это и обуславливает актуальность настоящей работы.

В условиях формирования рынка земли, его непрозрачности, недостаточной информации о продажах земельных участков, наибольшую значимость приобретает кадастровая (массовая) оценка сельскохозяйственных земель, представляющая собой метод получения оценок рыночных стоимостных показателей однородной группы земельных участков сельскохозяйственного назначения с использованием рыночной информации. В условиях становления рынка массовая оценка земель сельскохозяйственного назначения позволяет сформировать подход к анализу всего комплекса доступной информации, который может использоваться в дальнейшем путем уточнений при осуществлении индивидуальной (единичной) оценки. Именно массовая оценка является основой для налогообложения земли. Потребность в обосновании и апробации теоретико-методической основы оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, прежде всего массовой, определило выбор и логику диссертационного исследования, его цель и задачи.

Степень научной разработанности проблемы. Научная новизна диссертационной работы в целом заключается в постановке, теоретическом обосновании и решении комплекса вопросов, связанных с разработкой методологических подходов и научно—практических рекомендаций по недостаточно исследованным в отечественной науке аспектам оценки стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в РФ, в частности оценки их кадастровой стоимости.

Теоретические и методологические основы оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения по ряду положений остаются дискуссионными. Из западных авторов, заложивших основу исследований в области функционирования рынка и формирования стоимости земли, прежде всего,

следует отметить классические работы Маршалла А., Ордуэй Н., Фридмана

Дж., Харрисона Г.С, Хука Дж. П. К работам, в которых на методологическом уровне рассматриваются современные проблемы определения стоимости земли, относятся работы Алонсо У., Маарека М., Мейера Р., Пратта Ш.П., Ратклиффа Р., Рипполь-Сарагоси Ф.Б, Тарвея Р., Уинго Л., Уэнда П., Хальб-вахса М., Харда Р., Хейга Р., Эккерта Дж. К.

Многие отечественные ученые исследовали развитие земельных отношений в России. Так, работы Антонова В.П., Березина М.Ю., Кошкина В.И., Коловангина П.М., Лойко П.Ф. посвящены анализу функционирования и развития земельного рынка. Вопросами финансовых отношений при формировании рынка земли и оценки стоимости земельных участков занимались Антонов В.П., Балтии В.Э., Бобылева Б.В., Березина М.Ю., Бондарев Б.Е., Гряз-нова А.Г., Ковалева Т.М., Колбачева Е.Б., Лойко П.Ф., Ноздрин В.В., Про-рвич В.А, Румянцева Ф.П., Сычева С.К., Сычева В.А., Чикунов В.И., Шамы-шев Г.И., Федотова М.А., Хавина Д.В., Эскиндаров М.А. Работы Аратского Д.Б., Докучаева В.В., Костычева П.А., Кошкина Л.И., Сибирцева Н.М., Радищева А.Н., формируют основные методические принципы оценки земель сельскохозяйственного назначения. Современным научно-методическим разработкам в области оценки земель сельскохозяйственного назначения посвящены труды следующих авторов: Карнауховой Г.В., Милосердова В.В., Медведевой О.Е., Носова СИ. Однако, существующие исследования не позволяют сформировать единый подход к определению рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, выделить четкие алгоритмы расчета земельной ренты, коэффициента капитализации, прибыли предпринимателя.

Исследования вышеперечисленных и других авторов, заложили основу научных знаний, необходимых для развития теории и практики оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, в том числе кадастровой оценки, её методики и нормативной базы. Вместе с тем, меняющиеся социально-экономические условия, а также опыт, накопленный в ходе выполнения работ, привели к необходимости совершенствования нормативно—

методических материалов для проведения работ по оценке стоимости земли, отвечающих современным требованиям.

Цель диссертационного исследования состоит в развитии теоретических основ и совершенствовании методических и организационных аспектов оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения на современном этапе развития земельного рынка в России.

Задачи исследования. В соответствии с целью диссертационного исследования в работе поставлены следующие научные и научно-практические задачи:

исследовать механизм функционирования земельного рынка и особенности формирования цен на земельные участки в Российской Федерации;

раскрыть экономическое содержание и комплексно представить механизм оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения;

выделить особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки;

проанализировать и систематизировать существующие методологические подходы к оценке стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения;

дать сравнительную характеристику видов оценки земли;

научно обосновать предложения по совершенствованию алгоритма единичной оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения;

раскрыть содержание, выделить задачи проведения массовой оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, определить ее значимость для развития системы публичных финансов;

на основе анализа результатов проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Саратовской области разработать предложения по совершенствованию ее методического инструментария и организационных аспектов.

Объект исследования. В качестве объекта исследования выступает оборот земель сельскохозяйственного назначения в РФ.

Предмет исследования. Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в процессе осуществления оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Теоретическую базу диссертационного исследования составляют работы ведущих отечественных и зарубежных ученых в области теории финансов, в том числе публичных финансов, финансового менеджмента, оценки стоимости недвижимости и налогообложения. При исследовании особенностей развития земельного рынка и формирования земельной ренты и цены земли автор опирался на фундаментальные концепции экономической теории.

Методологической основой исследования. Методологическую основу работы составляют принципы и подходы, положенные в основу действующих стандартов оценки и методических рекомендаций в области оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения. В процессе работы использовались методы научного исследования: анализ, сравнение, обобщение, экономико-статистические методы, а также методы финансовой математики.

Наиболее важные научные результаты диссертационного исследования заключаются в следующем:

на основе развернутой характеристики отечественного земельного рынка (субъекты и объекты, функции, специфика спроса и предложения) раскрыты особенности формирования цены и арендной платы на землю в РФ, которые необходимо учитывать при оценке стоимости земельных участков;

раскрыто содержание механизма оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения как совокупности объектов, целей, принципов, подходов, методов, процедур, видов, инструментов и институтов оценки, результатом взаимодействия которых является объективное и профессиональное заключение о стоимости земельного участка;

систематизированы и дополнены факторы, определяющие особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки (социально-экономические, природные факторы и факторы качества оценки);

- выявлены возможности и ограничения использования в российских  
условиях различных оценочных методов в рамках альтернативных методоло  
гических подходов к оценке стоимости земельных участков сельскохозяйст  
венного назначения и обосновано применение алгоритма возрастающей бес  
срочной ренты в рамках метода капитализации земельной ренты;

-дана сравнительная характеристика единичной (индивидуальной) и массовой (кадастровой) оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения по ряду признаков (цель, задачи, принципы, методы, методика, процедура, масштаб проведения работ, информационная база, численность задействованных специалистов, способность эксперта влиять на конечный результат, метод контроля качества оценки) и выявлены недостатки действующей методики оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;

предложены организационные меры по повышению качества проведения оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (введение трехэтапной организации работ по кадастровой оценке земель; регистрация в Управлении Федеральной регистрационной службы (УФРС) РФ цены имущественных прав на недвижимость на основе отчета независимого оценщика; обязательное включение в отчет по кадастровой оценке экспертизы двух оценочных организаций субъекта Федерации; расширение информационного наполнения кадастра объектов недвижимости и др.);

разработана методика оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, предполагающая капитализацию добавленной стоимости как показателя, более объективно характеризующего ценность земельного участка сельскохозяйственного назначения, на основе которой произведен расчет кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам Саратовской области.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что предложенная авторская трактовка механизма оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, уточнение оценочных принципов,

дополнение факторов, определяющих особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки, авторские выводы о возможностях и ограничениях использования альтернативных методологических подходов и методов к оценке земельных участков в РФ, а также теоретический анализ особенностей единичной и массовой оценки развивают положения теории и методологии оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях становления и развития земельного рынка. Выводы и предложения автора в области теории и методологии оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения могут быть использованы в учебном процессе при преподавании курсов "Оценка имущества организаций", "Финансовый менеджмент", "Долгосрочная финансовая политика".

Практическая значимость работы заключается в том, что полученные научные результаты, положения и предложения направлены на развитие организационных и методических аспектов оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения в РФ. Методические разработки автора используются при разработке направлений совершенствования кадастровой оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Саратовской области.

Апробация и реализация результатов работы. Основные положения и результаты диссертационного исследования докладывались и были одобрены на научно-практических конференциях (г. Саратов, 2006 - 2009 гг.). По теме диссертации опубликованы 9 печатных работ общим объемом 6,72 п.л., в т.ч. 2 статьи в журнале, входящем в перечень ВАК.

## Особенности функционирования земельного рынка в России Формирование цен и рыночной стоимости земельных участков

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости земли является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем. С другой стороны, эффективный механизм оценки рыночной стоимости земли будет содействовать повышению эффективности функционирования земельного рынка, развитию оборота земель и перераспределению их по направлению наиболее эффективного использования.

Учет специфики рынка земли позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости земельного участка. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка земли. Знание оценщиком конкретного сегмента земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других объектов земли.

На рынке земли товаром являются земельные участки, которые находятся в конкуренции с другими товарами и услугами за долю доходов потребителя. Земельный рынок не изолирован от других рынков. Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства, но в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка. Изменения на этом рынке рассматриваются во взаимодействии с другими экономическими тенденциями как на местном, так и на общенациональном уровне. Рынок земли — это институт, посредством которого осуществляются виды деятельности, связанные с передачей прав на земельный участок (покупка, продажа, аренда, мена и т. д.). Согласно Хуку рынок представляет собой совокупность действительных и потенциальных покупателей и продавцов определенного товара и услуги. Эта совокупность имеет две характеристики: 1) ни у одного из покупателей нет возможности приобретать этот товар у продавцов за пределами этой совокупности, и 2) ни у одного из продавцов нет возможности продать этот товар покупателям за пределами этой совокупности. Взаимодействие этих покупателей и продавцов генерирует набор взаимосвязанных цен и условий продажи или использования товара. Принципы или факты, определяющие, какие покупатели и продавцы входят в эту совокупность, идентифицируют рынок в пространстве, во времени и политически .

Таким образом, понятие «рынок» представляет собой место встречи продавцов и покупателей, между которыми осуществляется обмен по цене, о которой удается договориться, при этом происходит добровольное отчуждение имеющегося права собственности на товар, с одной стороны, и присвоение его - с другой. Следовательно, сделка - это взаимная передача прав собственности. Для осуществления сделки возникают необходимые издержки, связанные с поиском информации, ведением переговоров, определением качественных и количественных характеристик покупаемого товара или услуги, спецификацией и защитой прав собственности, заключением контракта и т.д.

## Методологические подходы к оценке стоимости сельскохозяйственных земель

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Минимущества России от б марта 2002 г. № 568-Р 5 оценщик при проведении оценки в Российской Федерации обязан использовать (или обосновать отказ от использования) методы, используемые в мировой практике оценки. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Анализ трудов В.И. Петрова46, А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой47, посвященных методам оценки земельных участков, показывает, что все они сводятся к методам, изложенным в названных Методических рекомендациях. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Подходы и методы оценки земельных участков можно проиллюстрировать с помощью схемы (рис. 4).

Сравнительный подход лежит в основе метода сравнения продаж, метода выделения, метода распределения. Стоимость оцениваемой земли сельскохозяйственного назначения, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях о продажах земельных участков земли сельскохозяйственного назначения, сходных с оцениваемым. Поэтому, возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах (предложениях) аналогичных или сопоставимых земельных участков сельскохозяйственного назначения, с целью определения величины корректировок величин, влияющих на оценку стоимости.

## Повышение качества оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения как необходимое условие развития муниципальных финансов

По состоянию на 1 января 2009 г. на территории Российской Федерации действовало свыше 24 тыс. муниципальных образований (МО). На 1 января 2008 года на территории Саратовской области образовано 439 МО: 4 городских округа, 38 муниципальных районов, 42 городских и 355 сельских поселений.

Пункт 1 ст.52 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» четко закрепляет право каждого муниципального образования иметь собственный бюджет. Местный бюджет - форма образования и расходования денежных средств на очередной финансовый год, предназначенных для исполнения расходных обязательств соответствующего муниципального образования.

В результате же изменения бюджетного и налогового законодательства в течение последних трех лет в числе местных налогов, формирующих финансовую базу местных бюджетов за счет собственных средств, осталось всего два налога: земельный и налог на имущество физических лиц. Впрочем, как показывает и зарубежный опыт, финансовая обеспеченность муниципальных образований определяется не числом местных налогов, а уровнем их экономической значимости и, главное, привязкой к налоговой базе, отражающей результаты хозяйственной деятельности на территории муниципалитета. Но в нынешних российских условиях действующее правовое регулирование и практика бюджетного процесса на местном уровне практически не имеют названной выше привязки и тем самым дистанцируются от задач стимулирования активности органов местного самоуправления по экономическому развитию территорий и на этой базе - по укреплению их доходного, прежде всего налогового, потенциала.

Закрепленные за местными бюджетами в размере 100% поступления от земельного налога и налога на имущество физических лиц фактически дают средств намного меньше ожидаемого и не покрывают значительную часть расходных обязательств. Объем планируемых на 2009 год поступлений земельного налога превышает уровень 2008 года на 9,8 % и составляет 81 млрд. рублей.

Удельный вес земельного налога в налоговых доходах местных бюджетов, даже в регионах богатых земельными ресурсами, в 2009 г. составил: в Краснодарском крае - 8,5%, Липецкой области - 4,2%, Ростовской области - 3,6%, Оренбургской области - 8,4%, Саратовской области - 5%, Тверской области - 4,6% ".

В соответствии с гл. 31 «Земельный налог» исчисление земельного налога производится по кадастровой стоимости земельных участков. Однако вследствие законодательно не урегулированных правовых норм применения повышающих коэффициентов к ставкам земельного налога снизилась собираемость по данному налогу.

Анализ поступлений земельного налога в 2009 г. в бюджеты поселений показал, что поступления данного налога по сравнению с 2008 г. снижены примерно на 29%. Например, в Вологодской области поступления в бюджет по земельному налогу, исчисленному от кадастровой стоимости, в 2008 г. составили 79% от плановых назначений в бюджет субъекта, или снизились на 59,6 млн. руб.; в 2007 г. взимания по данному налогу соста-вили 560 млн. руб., а в 2006 г. - 473,9 млн. руб.