Вороная, Мария Николаевна Финансовые основы оценки стоимости городской земли : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 Екатеринбург, 2006

**Содержание к диссертации**

Введение

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ 8

1.1. Экономико-финансовое содержание оценки стоимости земли 8

1.2. Подходы и методы оценки стоимости городской земли 25

1.3. Экономическая природа земельного налога 36

1.4. Действующие механизмы оценки стоимости земли в рыночных условиях 45

2. ДЕЙСТВУЮЩАЯ СИСТЕМА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ГОРОДСКОЙ

ЗЕМЛИ 59

2.1. Порядок установления цены городской земли в Российской Федерации и Свердловской области 59

2.2. Практика оценки кадастровой стоимости земли 75

2.3. Современные методики оценки стоимости городской земли 88

3. НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ 102

3.1. Рекомендации по совершенствованию действующего механизма кадастровой оценки городской земли и применению ее результатов 102

3.2. Перспективы оценки стоимости земли и отражение ее результатов в системе налогообложения 115

3.3. Методика оценки кадастровой стоимости земли под промышленными объектами в городах 125

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 143

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 149

ПРИЛОЖЕНИЯ 161

**Введение к работе**

*Актуальность темы исследования.*Особенности современного этапа развития землепользования в Российской Федерации позволяют заложить в создаваемые механизмы оценки стоимости земли наиболее эффективные модели, соответствующие современному уровню развития производительных сил общества и стоящим перед ним экономическим и социальным задачам. Выбор конкретных форм должен соответствовать как реалиям проходящих реформ, так и возможностям влияния земельных отношений на общий уровень национальной экономики. Эффективное использование земли и иной недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан является одной из стратегических целей государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития страны. В этой ситуации формируется реальная потребность в изучении теоретических основ и существующей практики оценки стоимости земли.

В обеспечении устойчивого повышения уровня жизни населения и высоких темпов экономического роста, значимая роль отводится совершенствованию налогового регулирования земельных отношений в стране. Согласно законодательным новациям в качестве налогооблагаемой базы земельного участка выступает его кадастровая стоимость, при этом земельный налог становится полноценным местным налогом. После принятия органами местного самоуправления решения об исчислении земельного налога на территории муниципального образования в соответствии с результатами кадастровой оценки, все налоговые поступления зачисляются в бюджет этого муниципального образования.

Объективные сложности перехода на новую систему налогообложения земельных участков, адаптации результатов кадастровой оценки земель к практическому применению, совершенствование методик ее проведения определяет актуальность темы и выбор направления диссертационного исследования.

*Разработанность темы исследования.*Рассмотрению всего разнообразия проблем стоимостной оценки земли уделено достаточное внимание в работах отечественных ученых-экономистов. Вместе с тем, само понятие «оценка стоимости земли» в современных условиях, хотя и введено в активный оборот, не имеет четких формулировок и определений, раскрывающих содержание данного термина. Научно-теоретических исследований, посвященных раскрытию финансовых аспектов оценки стоимости городской земли в современных условиях, ограниченное количество.

*Целью исследования*явилось изучение теоретических основ сущности финансов и оценки земли, их взаимосвязи, анализ современной российской практики оценки стоимости земли для целей налогообложения и разработка конкретных рекомендаций по ее совершенствованию.

Достижение цели исследования предопределило решение следующих научно-практических *задач:*

исследовать теоретические основы оценки стоимости земли, определить финансовые составляющие данного понятия;

изучить зарубежный опыт по созданию и функционированию системы оценки стоимости земли и определить целесообразность его применения в российских условиях;

рассмотреть практику оценки стоимости земли в целях налогообложения на территории Российской Федерации;

провести анализ существующих методик оценки стоимости земли для целей налогообложения;

предложить конкретные меры по совершенствованию кадастровой оценки земли и направления ее применения;

разработать методику оценки кадастровой стоимости земель поселений под промышленными объектами;

определить перспективы развития оценки стоимости земли во взаимосвязи с общими факторами экономической и финансовой среды.

*Объектом исследования*является стоимость земли как неотъемлемого элемента системы налогообложения недвижимости,

*Предметом исследования*является совокупность экономических отношений, возникающих в процессе оценки стоимости земли в целях налогообложения.

*Теоретической и методологической основой*исследования послужили труды отечественных экономистов Э. А. Вознесенского, А. М. Александрова, Н. П. Федоренко, Т. С. Хачатурова, С. Г. Струмилина, М. Л. Бронштейна, С. Д. Черемушкина, И. И. Лукинова, Е. С. Карнауховой, К. Г. Гофмана, П. Ф. Веденичева, А. Ю. Казака, М. В. Романовского, Б. М. Сабанти, А. М. Бабича, Г. Б. Поляка, А. Н. Павловой, А. М. Ковалевой, Л. А. Дро-бозиной, П. Н. Шуляка, М. А. Федотовой, А. Г. Грязновой, Д. С. Львова, С. В. Грибовского, Г. И. Микерина, В. А. Прорвича, Н. В. Воловина и зарубежных авторов - А. Маршала, В. Петти, Г. Джорджа, Дж. Кларка, Дж. Фридмана, Н. Ордуэйя, Дж. К. Эккерта, Г. С. Харрисона.

*Информационную базу исследования*составили законодательные и нормативные акты Российской Федерации, документы Федеральной налоговой службы РФ, официальные статистические материалы Министерства экономического развития и торговли РФ, Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, Федеральной службы государственной статистики, соответствующие методические материалы, публикации в специализированной периодической печати.

*Научная новизна исследования*диссертационной работы состоит в следующем:

1. Уточнено и научно обосновано понятие «оценка стоимости земли» заключающееся в экономических отношениях, неотъемлемым результатом которых выступает стоимость земли, установленная в соответствии с действующими институциональными (общественными) условиями.
2. Определены цели оценки стоимости земли, позволяющие сделать вывод о наличии финансовых основ в процедуре оценки земли посредством

формирования денежных, отношений между субъектами оценки, в том числе при проведении государством финансовой и налоговой политики.

3. Представлены базовые методические основы оценки рыночной  
стоимости городской земли, основанные на экономической новации о едином  
объекте недвижимости, находящем свое отражение в системе налогообложе  
ния.

1. Обосновано внедрение результатов кадастровой оценки земель поселений в оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости в условиях неразвитого земельного рынка и как следствие, сложности применения классических подходов к оценке.
2. Разработана методика кадастровой оценки земель поселений под промышленными объектами, обеспечивающая получение адекватных результатов кадастровой оценки земель соответствующего функционального назначения.

*Практическая значимость исследования*реализуется посредством применения основных научных результатов Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и земельными комитетами (управлениями) муниципальных образований, в совершенствовании системы кадастровой оценки земли в методической части и применения ее результатов для целей налогообложения.

*Апробация результатов исследования.*Основные положения, и результаты диссертационного исследования докладывались и были одобрены на всероссийских и региональных научно-практических конференциях (г. Екатеринбург, 2000 - 2006 гг.).

*Публикации.*Основные положения диссертации отражены в 6 научных работах общим объемом 3,0 п.л.

*Структура и объем исследования.*Предмет исследования, цели и задачи исследования определили логику и структуры работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, содержит 15 таблиц, 20 рисунков и 7 приложений.

Во введении обоснована актуальность темы, сформулированы цели и задачи исследования, его теоретическая и методологическая основа, раскрываются элементы научной новизны и практическая значимость работы.

В первой главе «Теоретические основы оценки стоимости земли» исследуются сущность экономических категорий финансы и цена, исследуется их взаимосвязь в процессе общественного воспроизводства; предлагается авторское определение термина «оценка стоимости земли» и показаны его финансовые составляющие; сформулированы основные цели оценки стоимости земли; раскрыта экономическая природа налога на землю, обобщен и систематизирован опыт зарубежных стран по оценке стоимости земли для целей налогообложения, обосновано авторское мнение о возможности его применения в российских условиях.

Во второй главе «Действующая система оценки стоимости городской земли» рассмотрена российская практика оценки стоимости земли в различных целях, в первую очередь, налогообложения и приватизации, проведен сравнительный анализ действующих методик оценки стоимости земли, представлен расчет эффективности перехода на новую систему налогообложения земельных участков на основе их кадастровой стоимости.

В третьей главе «Направления развития оценки стоимости земли» даны конкретные предложения по совершенствованию кадастровой оценки земель поселений, обозначены векторы практического применения ее результатов; разработана методика оценки земель поселений под промышленными объектами; определены основные направления развития оценки стоимости земли.

В заключении подведены итоги диссертационного исследования, сформулированы основные выводы и обобщены предложения по оценке стоимости земли для целей налогообложения.

В приложениях приведены информационно-справочные данные, позволяющие наиболее полно раскрыть предмет исследования и решить поставленные задачи.

## Экономико-финансовое содержание оценки стоимости земли

Земля является основой жизни и деятельности человека, сферой производства продовольствия, источником получения природных благ. Любая деятельность человека - производственная, коммерческая или просто жизнедеятельность неразрывно связана с землей, которая используется как пространственная основа и средство производства. До появления мануфактур, промышленных производств, наукоемких технологий и т.д., земля являлась первейшим и единственным финансовым активом, индикатором благосостояния привилегированных слоев общества, церкви, крестьян, а умение и способность эффективно использовать земельные ресурсы характеризовало экономическую мощь государства. Интеграция новых средств производства в экономический оборот в капиталистической эпохе не разрушила инфраструктуру сформировавшихся в обществе земельных отношений, но модернизировала подходы к распоряжению недвижимым имуществом, в том числе на основе его стоимостной оценки. Более того, многие компоненты феодальной экономики, строившиеся именно на отношениях собственности и владения землей, планово перекочевали в капиталистическое хозяйство.

Земельные ресурсы активно участвуют во всех стадиях общественного воспроизводства . На первой стадии производства жизненных средств и ресурсов земля, наряду с такими категориями, как труд, капитал, предпринимательские усилия, входит в затратную составляющую и с помощью своих стоимостных параметров определяет величину общественно необходимых и индивидуальных издержек (затрат). При изъятии ренты посредством налогового механизма земельный фактор включается в сферу распределения. Пространственно-географические параметры земельного участка, в свою очередь, влияют на направления, интенсивность и скорость движения созданного общественного продукта и обеспечивают участие земельного фактора в сфере обмена и потребления. То есть, будучи объектом всеобщих интересов и фактором процесса общественного воспроизводства, земля становится центральным, базовым элементом общественных экономических отношений.

Говоря о соединении на первой стадии общественного воспроизводства трех компонентов - орудий труда, предметов труда и рабочей силы - и формировании на его основе нового товара, мы говорим о переносе на стоимость нового продукта стоимости использованных ресурсов, в том числе и земли. Вопросы стоимостной оценки земли были актуальны во все времена. С. Ю. Витте в своей работе «Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных Его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 годах» указывал, что прежде всего накоплению капитала, благоприятствуют естественные преимущества: большие природные богатства страны, плодородие почвы, обилие всяких руд, минерального топлива и т.п. . Б. М. Сабанти писал, что советский опыт исключения земли из финансового оборота приводит не только к диспропорции всех цен, но и к снижению финансового капитала более чем на 40%. С учетом вторичного рынка капитала (через движение ценных бумаг), мы снижаем финансовый капитал более чем на 60%2.

class2 **ДЕЙСТВУЮЩАЯ СИСТЕМА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ГОРОДСКОЙ**

**ЗЕМЛИ** class2

## Порядок установления цены городской земли в Российской Федерации и Свердловской области

Как видно из рисунка 9, земли поселений или земли городов, составляют чуть более 1,1% или 18,9 млн. га всего земельного пространства страны, но эти территории обеспечивают порядка 85% всех земельных платежей в бюджет РФ1.

В рамках данного исследования автор рассматривает опыт проведения оценки стоимости городской земли для решения многих экономических задач, в том числе формирования полноценного земельного рынка, развития его инфраструктуры, создания адекватного механизма налогообложения земельных участков. Оценка стоимости городской земли неотделима, а во многом первоначально обусловлена развитием процессов приватизации земли. Эти направления будут изучены автором во взаимосвязи. На примере восьми произвольно выбранных земельных участков, расположенных в разных административных районах МО г. Екатеринбург, автором произведен расчет нормативной и выкупной цены, отражены результаты кадастровой оценки, а также произведен анализ эффективности применения кадастровой стоимости для целей налогообложения.

На наш взгляд, анализ практики оценки городской земли на территории Российской Федерации дает возможность выделить три этапа:

- 1991-1996 гг.;

- 1997-2001 гг.;

- 2002 год - по настоящее время.

Начало первого этапа практики оценки земли обозначено принятием Закона РФ от 11,10.1991 года № 1738-1 «О плате за землю», а также законодательных актов субъектов РФ (органы исполнительной власти субъектов РФ ежегодно принимают постановления «О нормативной цене земли»), впервые законодательно закрепивших принцип платности в использовании земельных участков. Экономическими формами реализации принципа платности, в соответствии с данным законом, служили налог на землю, арендная плата и нормативная цена земли. Под нормативной ценой земли, согласно Закону «О плате за землю», понимался показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и положения исходя из потенциального дохода за расчетный период окупаемости1. Автор считает, что введение принципа платности в сфере землепользования было вызвано получением различного дохода субъектами экономических взаимоотношений в зависимости от их местоположения. Государство, как собственник земли, стремилось выровнять условия хозяйственной деятельности за счет изъятия дополнительного рентного дохода посредством налогового механизма. Возможность этого определялась как зависимостью частных землепользователей от государства в силу его монопольного положения владельца этих земельных участков, так и переходом к рыночным условиям реализации произведенной продукции, а соответственно, и дополнительного рентного дохода.

На основании Закона «О плате за землю», нормативная цена земли применялась для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность; установления коллективной собственности на землю; передачи по наследству; дарения; получения банковского кредита под залог земельного участка, а также в других случаях, предусмотренных земельным законодательством РФ . Таким образом, можно говорить о том, что законодатель обозначил цели определения нормативной цены земли в первую очередь для активизации процесса приватизации земельных участков.

## Рекомендации по совершенствованию действующего механизма кадастровой оценки городской земли и применению ее результатов

Правила государственной кадастровой оценки земель, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 года № 316, определили принципиальные положения, относящиеся непосредственно к кадастровой оценке земель в городах. Однако само понятие кадастровой стоимости земельных участков в нормативных документах не получило своего окончательного толкования. По мнению автора, на основании обобщения опыта практических работ в области оценки земель в целях налогообложения, можно выделить ряд подходов к конкретизации понятия кадастровой стоимости земли как особой категории. К ее существенным чертам автор относит следующие:

1. Главная цель оценки - определить базу налогообложения. При этом необходимо отметить, что в нормативных документах трактуется «... для целей налогообложения и других целей, определенных законодательством». Автор считает, что другие цели оценки земельных участков связаны с информационным обеспечением развития рынка земли и касаются, в первую очередь, государственных и муниципальных органов, а также иных участников земельных отношений. Кроме того, результаты кадастровой оценки земель могут и должны быть использованы и для решения задач формирования полноценного земельного рынка, то есть создания института собственников путем приватизации земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

2. Кадастровая стоимость земельного участка не зависит от формы собственности. В противном случае в неравные условия будут поставлены частные предприятия, пользующиеся землей на праве собственности или арендного договора и государственные и муниципальные учреждения и предприятия, осуществляющие землепользования на праве постоянного бессрочного пользования.

3. Кадастровая стоимость дает оценку текущего использования земельного участка в отличие от рыночной стоимости, которая оценивает стоимость исходя из наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. Очевидно, что в условиях рынка наиболее вероятно, что продажа земельного участка или иного объекта недвижимости осуществляется по наивысшей из возможных цен, а покупатель в целях ее компенсации будет вынужден ориентироваться на наиболее эффективное и лучшее использование купленного земельного участка. Поэтому такое определение рыночной стоимости, будучи идентичным определению рыночной стоимости объекта недвижимости по германскому законодательству, одновременно отражает направленность рыночных процессов на повышение эффективности использования собственности. Учитывая особенности земельного рынка, связанные с монополией собственников, эти процессы становятся еще более очевидными. Сложившаяся теория и практика рыночной оценки земельных участков свидетельствует, что необходимость разграничения рынка недвижимости на различные сегменты в зависимости от видов ее использования, делает направленность на наилучшее и наиболее эффективное использование необходимых элементов оценки. По мере развития рынка и полной информированности владельцев объектов недвижимости это будет проявляться все более полно.