СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....3

Глава 1. Теоретические подходы к кадастровой оценке земли.....6

1.1 Проведение оценки стоимости земельных участков в российской федерации.....6

1.2 Виды стоимости земель.....8

1.3 Регулирование проведения кадастровой оценки стоимости земли.....12

Глава 2. Основы оценки недвижимого имущества.....18

2.1. Основные положения кадастровой оценки земли.....18

2.2 Принципы оценки недвижимого имущества.....21

2.3 Этапы оценки объектов недвижимости.....24

Глава 3. Проблемы кадастровой оценки земель и их решение.....29

3.1. Характеристика проблем и их решение.....29

3.2. Оценка социально-экономической эффективности решения проблем.….38

Заключение.....40

Список литературы.....44

ВВЕДЕНИЕ

Для перестроения Российской Федерации от планово-административной экономики к рыночной понадобилось ускорить преобразование всех сфер социально-экономического существования, включая области земельных отношений. Сложившаяся в период СССР состав сельскохозяйственных ресурсов и организация земельных правоотношений в новых рыночных критериях не имели возможности предоставлять успешное использование крупных земельных активов Российской Федерации общей площадью 1,7 млрд. га, что независимо востребовало их реформирования.

Самыми главными направлениями земельной реформы в наше время являются:

- создание множества форм собственности, такие как частную и государственную, разделение государственной собственности на земли и собственность Российской Федерации, а так же ее субъектов и муниципальных образований;

- оптимизация состава и состояния земельных ресурсов всех уровней собственности, создание системы эффективного управления и распоряжения ими;

-формирование рынка земли и недвижимости, создание требуемых институтов и элементов его регулировки;

- развитие земельных правоотношений, подходящих для рыночных условий.

Устроение поставленных задач потребовала исследования новейших научно-методических подходов и методологий построения систем эффективного управления земельными ресурсами, основанных на анализе и оценке фактического состояния землепользования.

Комплекс работ по землеустройству и переоформлению прав на землю, требует проведения оценки ее кадастровой стоимости.

В России кадастровая оценка земель проводится с конца 90-х годов прошлого века. Этот процесс непрерывен: оценка должна пересматриваться не чаще, чем раз в 3 года, но не реже, чем раз в 5 лет.

Планируемое начало деятельности, оценка результатов для каждого из кадастровой стоимости земельных участков в рублях – это основа для расчета земельного налога.

В будущем планируется использовать кадастровую стоимость, в частности, для расчета единого налога на недвижимость, и записано в Федеральном законе оснований для расчета выкупной стоимости и арендной платы за государственные и муниципальные земли (соответствующий законопроект уже внесен в Правительство Минэкономразвития России).

В Москве с 1 июля 2006 года, расчет арендной платы в процентах от кадастровой стоимости участка. В других регионах также арендная плата исчисляется от кадастровой стоимости участка. Кадастровой стоимости, если она существует, является использование других, в том числе целей налогообложения.

Кадастровая стоимость является основой расчета:

1) Ответственность государства при совершении нотариальных действий;
2) Окончательную выкупную цену или стоимость права аренды земельного участка сельскохозяйственных организаций и граждан-фермеров;
3) Цена для получения фигуры гражданам для садоводства, огородничества и совхозов по области законодательства.

Методы оценки кадастровой стоимости земельных участков, включая анализ земельных правоотношений, финансово-экономический анализ землепользования, анализ эффективности использования пустующих земель, прогнозирования, моделирования и оптимизации оплаты труда на текущий момент особенно важно.

Целью данной работы является:

- Изучение методов кадастровой стоимости земельного участка.

- Анализ обзор теоретических аспектов кадастровой стоимости земельного участка;
- Изучение основных требований для кадастровой оценки;
- Определение проблем кадастровой оценки земельных участков в Российской Федерации и методов их решения.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

1.1. ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Кадастровая оценка земель — комплекс мероприятий в техническом и административном секторе, который проводится для вычисления точной цены надела земли на определенный момент времени. Процедура оценки лежит на специальном органе, в ведении которого находится оцениваемый участок земли. [20]

Принята единая методика проведения оценочной стоимости земли. Она действует согласно общим правилам на всей территории РФ без исключения. Методика характеризуется следующими пунктами:

- только государственные органы Роскадастра осуществляют кадастровую оценку земли;
- в зависимости от экономической и инвестиционной привлекательности региона важно учитывать региональные коэффициенты;
- общее геофизическое состояние земельного участка и экологический фактор должны влиять на его стоимость;
- наличие развитой инфраструктуры в регионе земельного участка;
- стоимость не должна превышать разницу в 30% от рыночной в любую сторону. [17]

Достигнув согласия с местными органами власти, Росреестр определил наиболее точную оценку стоимости участка. Поскольку владельцы убеждены, что расчеты неверны, часто возникают различия в конечной стоимости. Из-за разных данных и процедур для расчета у местных органов власти могут возникнуть ошибки. Комитет в Роскадастре может оспорить решение о стоимости земли при подаче специальной формы заявки.

Для решения проблемы фактического землепользования страна приняла применение наземной нормативной оценки. Стандартная цена земли является основой для расчета ставки земельного налога.

В Указе № 12 от 1992 года Правительства Российской Федерации от 25 февраля 1992 года указывается порядок определения стоимости земельных участков. В постановлении предусматривается, что нормативная оценка земли предусматривает экономическое управление земельными отношениями при следующих условиях:

- установление коллективной собственности на землю;
- передача земли в собственность граждан;
- оформление банковского кредита с залогом участка;
- передача земли по дарению или наследству;
- другие случаи, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации (далее ЗК РФ).

В соответствии с ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (данный закон устареет с 1 января 2020 г. в связи с изданием ФЗ от 03.07.2016 № 361-ФЗ). Если данное не установлено федеральным законом, права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с уже указанным выше Законом ЗК РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. От 08.03.2015). [1]

Законодательство позволяет оформить следующие права в отношении земельных участков:

- право собственности;
- право на пожизненное наследование участка;
- право постоянного пользования;
- право на аренду;
- право срочного безвозмездного пользования;

- право ограниченного пользования чужим участком.

1.2. ВИДЫ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ

В последние годы экономическая ситуация была обусловлена перераспределением собственности. Возникает вопрос: как управлять имуществом? Оно приносит прибыль и доход и имеет необходимость его оценивать, но объективно никто не может сказать его истинной ценности управления ими: продажа, лизинг, инвестирование или прекращение инвестиций. Поэтому, статистика представляет собой основу для оценки стоимости недвижимости.

Оценка земли и недвижимости понимается как антропогенная деятельность, которая используется для определения деятельности человека, которая связана с заявленными целями рынка гражданских прав или других валют. Это не объект, который оценивается, а гражданское право, поэтому цены могут отличаться. Этот вид деятельности осуществляется одним человеком, экспертной оценкой.

Эксперт рассматривает основные вопросы, связанные с оценкой. При определении разумной цены сделки важно, чтобы продавец и покупатель потребовали от страховщика произвести компенсацию, когда кредитор решает утвердить ипотеку. Если правительство владеет им, владельцу может потребоваться оценить его, чтобы оспорить предложение правительства о «справедливой компенсации». При подписании договоров аренды для оценки условий аренды, чтобы повысить уровень налогов, он определяется как процент от рыночной стоимости последнего. При определении обоснования плана амортизации для целей налогообложения стоимость покупной цены, выделенной для земли и зданий, может быть полезной. Если компания заинтересована в приобретении другой компании, может потребоваться оценить текущую стоимость имущества. [31]

Определение стоимости недвижимости – сложный и трудоемкий процесс. Наличие большого количества индивидуальных характеристик оцениваемого

объекта являются основанием для оценки недвижимости. Совершенно одинаковых объектов практически нет, даже если два здания схожи, то они могут отличаться отделкой окон и иметь более привлекательный внешний вид. Все эти и многие другие факторы влияют на цену. [19]

Классификация видов расходов. Цена-это сумма денег или покупка готового объекта в обмен на какой-либо предмет. Стоимость это анализ с точки зрения потенциального покупателя. Стоимость- это цена, которую готов заплатить потенциальный покупатель за это оцениваемую собственность.

Цена – это деньги, выражение стоимости, сумма денег потраченных на покупку объектов, оказывающих аналогичные сделки в прошлом. Но цена в обычных цифровых мерах стоимости на дату оценки обязательно. Он может быть больше или меньше стоимости. На рынке недвижимости цена выполняет ряд следующих важных функций:

- измерение размер (сумма) денег, полученных или выданных сделки, земельным участком;

- соизмерительную – сравнение стоимости различных земельных участков;

- учетная – отражение в системе учета инвестиций в землю;

- перераспределение, перераспределение спроса на земельные участки различных категорий;

- социальная;

- стимулирование улучшения использования земельных участков;

- регулируют товарно-денежные и другие товары через процесс согласования спроса предложения на земельные участки. [18]

В отечественной и зарубежной практике оценки недвижимости термин "стоимость" в зависимости от цели оценки: рыночная стоимость, инвестиционная, ликвидационная стоимость, стоимость для целей налогообложения и другие.

Различают несколько видов стоимости, которые применяют в силу различных потребностей и возможностей. Все они могут быть сгруппированы в две группы: стоимость обмена (домена) и стоимости использования (потребительской стоимости).

Стоимость обмена – это объем платежей, которые приоритетнее свободного, открытого и конкурентного на рынке на паритетных условиях, то есть фактор спрос и предложение. Это реальная стоимость, потому что было установлено, что в определенные экономические факторы способ обмена стоимость – рыночная стоимость этой группе распространение, страхование, транспортные и другие виды расходов. [18]

По федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» при оценочной деятельности используется несколько видов стоимости объекта оценки:

- Инвестиционная стоимость;
- Рыночная стоимость;
- Кадастровая стоимость;
- Ликвидационная стоимость. [2]

Рыночная и кадастровая стоимости земельных участков указаны в ЗК РФ.

Кадастровая стоимость устанавливается при специальной государственной кадастровой оценке земель, исключение составляют случаи, когда уже установлена рыночная стоимость земельного участка. В таком случае кадастровая стоимость принимается равной рыночной стоимости земельного участка.

Характеристика видов стоимости.

1. Инвестиционная стоимость.

Инвестиционная стоимость представляет собой максимальную цену, которую готов заплатить инвестор за участок, при учёте ожидаемой доходности данного инвестиционного проекта. Инвестиционная стоимость может совпадать с рыночной, если ожидания инвестора являются типичными для рынка.

2. Рыночная стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость, с которой согласны стороны сделки в условиях конкуренции на свободном рынке, при этом располагая всей сопутствующей информацией, при отсутствии влияния на стоимость различных чрезвычайных обстоятельств, то есть тех случаев, когда:

- Одна сторона свободна в решении отказаться от объекта оценки, а вторая сторона свободна в решении о принятии исполнения;

- Земельный участок участвует в продаже на открытом рынке посредством публичной оферты;
- Стороны полностью действуют в своих интересах и хорошо осведомлены о предмете сделки;
- Цена сделки является разумной за данный объект и отсутствует какое-либо принуждение к сторонам;
- Цена сделки выражается в денежной форме. [11]

3. Кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость - это стоимость, установленная в результате государственной кадастровой оценки. Также данную стоимость можно определить при рассмотрении споров о результатах оценки, при кадастровом учёте ранее не учтённых объектов ГКН, и при внесении в ГКН сведений об изменении количественных или качественных свойств объекта недвижимости.

4. Ликвидационная стоимость.

Ликвидационная стоимость представляет собой фактически рыночную стоимость, но с чрезвычайным условием периода времени, которое отведено на продажу объекта, меньше среднего срока реализации схожих объектов на рынке.

Ликвидационная стоимость применяется при невозможности применения стандартных сроков реализации по причинам юридического или физического характера. [17]

1.3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Нормативное регулирование.

Согласно Конституции РФ части 1 статьи 72, земельное законодательство РФ и субъектов Российской Федерации, относится к совместному ведению, распределение полномочий в сфере государственного регулирования и земельного законодательства, утвержденного Земельным кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами. Федеральным законодательством делегированы полномочия в сфере кадастровой стоимости земельных участков, по межеванию административных

единиц органам управления уровнем ниже (муниципальных районов или городского округа).

В целях реализации указанных полномочий субъекты Российской Федерации проводят комплекс мероприятий в целях определения кадастровой стоимости оценки земель различных категорий.

Процедура проведения оценки регламентируется Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 08 апреля 2000 года № 316. Этот документ закрепляет основные принципы и порядок проведения оценки, компетенции должностных лиц государственных органов. [7]

Цели и порядок проведения процедуры кадастровой оценки.

Главной целью оценки является определение кадастровой стоимости определенных земельных участков и его расчет. В целях каждой категории земель (земли муниципальных и сельских населенных пунктов, сельскохозяйственных угодий, не черты населенный пункт, другие категории) фактически сложившиеся аспекты, методы оценки функционального использования земель в зависимости от целевого назначения и основываются на классификации определенного вида.

Перечни видов целевого назначения земель и их применения находятся в открытом доступе в земельном кадастре.

Кадастровая оценка земельных участков осуществляется уполномоченным органом – Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости в лице его территориальных органов.

Агентство владеет полномочиями для исполнения определенных работ привлекать оценщиков земель. Размещение заказа для государственных нужд на осуществление работ оформляется методом работы оценщиков в рамках контракта.

Поэтому данная оценка является оказанием государственных услуг в Административном регламенте, утвержденным Приказом МЭР России, порядок его проведения с указанием точного 28.06.2007 года № 215. Данный регламент содержит достаточно информационный перечень действий при осуществлении государственной функции, определяет права и обязанности участников процесса оценки. [3]

Процедура проведения оценки земель.

Важной частью для проведения оценки земельных участков является зонирование территории, при которой земли, входящие в отдельные зоны, однородны по типу и назначению, функциональному использованию и близки друг к другу по стоимости земельных участков. При этом уполномоченный орган обязан учитывать информацию, находящуюся в Росреестре, а также взаимодействовать с другими уполномоченными органами.

Для определения кадастровой стоимости для каждого участка применяется Федеральный стандарт оценки, утвержденный распоряжением главы города России от 22.10.2010 № 508. Настоящий документ устанавливает следующие универсальные методы оценки: стоимостной, сравнительный и доходный. Выбор метода оценки зависит от того, на сколько информация полноценна и достоверна той, что представлена на рынке, также от характеристик разрешенного вида использования объекта оценки. Для массовой оценки выбираются объекты с аналогичными характеристиками по методу, который оценщик выбрал самостоятельно.

Среди данных вариантов, приоритет отдается сравнительному методу, который позволяет учитывать информацию о максимальных, минимальных и средних ценах сделок, а также предложениях на рынке оборота земельных участков. [21]

После проведения работ субъект Российской Федерации формирует полный итоговый отчет по проведенной кадастровой оценке, а информация о стоимости вносится в соответствующую опись в Единый государственный реестр недвижимости

Сроки проведения оценки.

Сроки государственной кадастровой оценки проводится не реже, чем один раз в пять лет (п. 3 Правил, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 08 апреля 2000 года № 316). На практике данный срок составляет от одного до трех лет, из-за постоянного роста предложений со стороны потенциальных приобретателей земельных участков. [7]

Итоговый отчет об определении кадастровой стоимости составляется не позднее семи месяцев с даты подписания договора с оценщиком.

Информация, которая отражена по каждому земельному участку в итоговом отчете, публикуется в открытом доступе и используется, прежде всего, для целей налогообложения.

Согласно Постановлению от 8 апреля 2000 г. N 316 «Об утверждении правил Государственной кадастровой оценки земель»:

1. Настоящие Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 N 206, от 14.12.2006 N 767, от 17.09.2007 N 590). [7]

2. Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

3. Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет. (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 N 206, от 30.06.2010 N 478)

4. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

5. Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

6. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

7. Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения поддержания ценности их природного потенциала.

8. В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории.

Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. [7]

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и т.д.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

9. Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр. [7]

10. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель. (в ред. Постановления Правительства РФ от 11.04.2006 N 206)

11. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти. (п. 11 в ред. Постановления Правительства РФ от 11.04.2006 N 206)

12. Споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

13. При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков,

определение их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель. (п. 13 введен Постановлением Правительства РФ от 11.04.2006 N 206). [7]

ГЛАВА 2. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является одним из объектов природы. Она имеет специальные свойства и может быть оценена путем сравнения определённых показателей. Свойства грунта, который используется, например, для посадки и выращивания леса, отличается от свойств грунта, используемого для размещения продуктов растениеводства. Так, подходы к оценке земель могут различаться. Необходимость данных оценок выражается в следующем:

- выявление резервов в использовании земель;
- осуществление государственного контроля над использованием и охраной земель;
- размещение и развитие сельскохозяйственного производства по регионам и предприятиям;
- определение налога на землю;
- определение арендной платы за землю;
- определение нормативной и рыночной цены земли;
- государственное управление недвижимостью.

Для правильного научного решения этих вопросов необходимо изучение, обследование и проведение специальной работы по оценке качества земли. Две составляющие определяют качество земли - это ее плодородие и местоположение. [14]

Плодородие — это способность почвы удовлетворять потребности растений (в растениеводстве, в садоводстве, в лесоводстве, в парковом хозяйстве, в декоративном и т.п.) в полезных веществах и влаге. Существует искусственное и естественное плодородие, оба они входят в совокупность экономического плодородия.

Естественное плодородие формируется в результате длительного процесса природно-климатических условий без стороннего вмешательства. В

почве происходит накопление питательных веществ, и их число варьируется, в зависимости от природных климатических условий. В одних местах питательные вещества легко усваивается растениями, в других — не могут быть усвоены и из-за отсутствия других природных факторов. Например, в случае недостатка влаги в почве запасы питательных веществ, не могут быть использованы. [20]

Искусственное плодородие создано трудом человека от воздействия на почву (обработка, удобрение и т. п.)

Экономическое (эффективное) плодородие создается только при вложении в землю затрат овеществленного и живого труда.

Плодородие почвы может быть определено как через урожайность с единицы площади (в абсолютных показателях) так и через отношение произведённой продукции с единицы площади к затратам овеществленного или живого труда (в относительных показателях).

Качество почвы зависит и от её местоположения. Важны такие показатели, как расстояние от города, крупность сельских населённых пунктов, наличие транспортных и инженерных коммуникаций, наличие пунктов реализации и переработки продукции, возможность снабжения сельскохозяйственной техникой и удобрениями и другие показатели.

На качество влияют и пространственно-технологические условия. Такие условия включают в себя:

- удобство дорожно-транспортной системы на данном участке;
- размеры участка;
- конфигурация;
- раздробленность;
- наличие камней кустарников, болот;
- чересполосица;
- дальноземелье и другие. [20]

Все эти показатели объединены в земельно-кадастровом действии «оценка земель». Целью этого действия является определение по показателям

плодородия и местоположения качества земельного участка. Оценка земель состоит из бонитировки почв и экономической оценки.

Бонитировка почв – сравнительная оценка естественного плодородия почв, их группировка происходит по природным свойствам, влияющим на урожайность культур, с учётом уровня агротехники и интенсивности земледелия. По результатам определяется пригодность земли для возделывания сельскохозяйственных культур. Объект бонитировки почв это разновидности почв классифицируемые в агропроизводственные группы по схожим условиям увлажнения и элементам, близким по физическим климатическим свойствам. Предмет бонитировки почв – это их естественное плодородие почв или агропроизводственных групп. Основной критерий бонитировки почв – природные свойства, влияющие на урожайность. Сюда можно включить следующие свойства:

- мощность гумусового горизонта и его содержание;
- механический состав;
- наличие химических элементов (калий, азот, фосфор);
- кислотность или щёлочность и другие свойства. [20]

Объект финансовой оценки, это земли, которые используются в различных областях национальной экономики. Неиспользуемые земли могут быть оценены под различные виды потенциального использования. Предмет экономической оценки это экономическое плодородие и местоположение. Критерий экономической оценки земли, это отношение продукции к затратам, вложенным в участки различного плодородия и местоположения.

Чтобы оценить землю, используется статистическая отчётность по структуре земель, по объектам земельных отношений и обследования почвы, геоботаник и экологии, представленные в виде карт, планов, схем и в других видах. Большое значение, особенно в переходный период реформирования экономики, приобретают особо ценные участки земли для определения степени урожайности. Наиболее эффективным способом получения информации для

оценки участка земли является организация непосредственного учёта урожайности и затрат по конкретным земельным участкам. [23]

На основе проведённых оценок составляется оценочная карта, на которой отмечаются границы земельных участков, их качество и местоположение. Карта используется для расчёта ставок земельного налога. На карте отмечаются для каждого вида участка земли бальная оценка качества и местоположения, а так же занимаемая площадь в гектарах. Карта земель составляется с использованием текстовой и графической оперативной и фондовой информацией, также включаются материалы инвентаризации земель, кадастровые карты и визуальное обследование территории. Масштаб карт составляет 1:10000. Первичной единицей для занесения на карту является участок однородный по природным условиям, выделенный на кадастровой карте или при внутрихозяйственной оценке земель. [25]

2.2 ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Принципы оценки недвижимости можно разделить на 4 категории:

- Принципы, основанные на представлениях пользователя.
- Принципы, связанные с землей, размещенными на ней зданиями и сооружениями.
- Принципы, связанные с рыночной средой.
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Эти принципы взаимосвязаны. При анализе объекта недвижимости одновременно могут быть задействованы сразу несколько принципов.

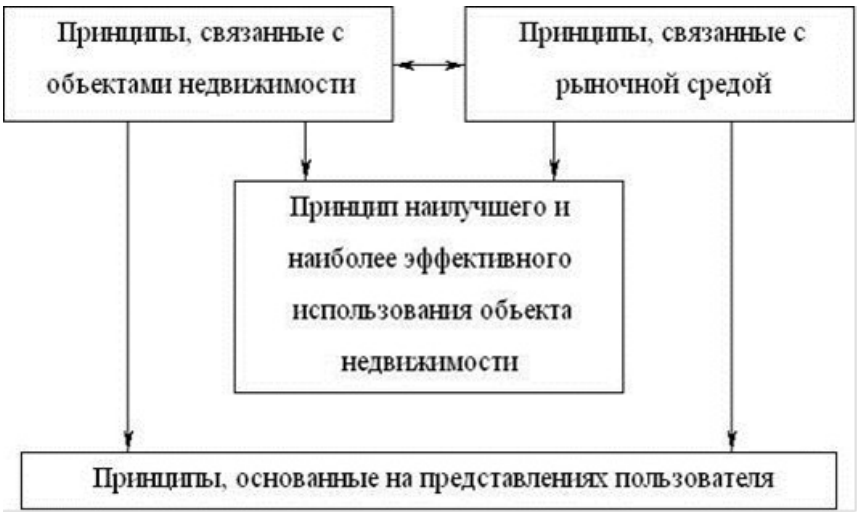

Рисунок 1. Взаимосвязь принципов оценки

Принципы, основанные на представлениях пользователя.

Данные принципы включают в себя следующие: полезность, замещение и ожидание.

Полезность. Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, когда она может быть полезной потенциальному собственнику. Она может быть полезной, так как нужна для реализации определенной экономической функции, например, работы промышленного предприятия или выращивания урожая.

Замещение. Разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему за эквивалентный с меньшей стоимостью объект. Тем более если новый объект можно построить в приемлемые сроки за те же деньги с той же полезностью. Следовательно, инвестор, анализируя поток дохода от объекта должен сопоставлять свою максимальную цену с ценой аналогичных объектов.

Ожидание – это определение текущей стоимости дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владельцев недвижимости.

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями на ней. [24]

Остаточная продуктивность – это чистый доход, отнесенный к земле, после того, как были оплачены расходы на труд и предпринимательскую деятельность. Иными словами остаточная продуктивность является результатом того, что земля позволяет извлекать максимальные доходы, минимизировать

затраты, удовлетворять какие–то особые потребности, или добиваться сочетания этих трех условий.

Часто инвестор должен ввести новый фактор, иногда меньше, увеличение стоимости проекта за счет строительства на другой фактор на земле. [29]

Таблица 1. Составляющие производства и источники их покрытия

Факторы производства	**Источники покрытия**
Капитал	% дохода на капитал и амортизационные. отчисления на возврат капитала
Труд	Зарплата
Управление	Прибыль
Земля	Земельная рента

Если недозастроена или перегружена, она становится все менее выгодной. Таким образом, новые принципы оценки.

Принцип сбалансированности – любому виду землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.

Очень близкий к принципу сбалансированности принцип экономического размера – количества земли, пропорционального для обеспечения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночной конъюнктурой в данном месте. [25]

Если права на недвижимость можно разделить на 2 или более имущественных интереса, в результате чего общая стоимость объекта возрастает, то имеет место принцип экономического разделения.

Принципы, связанные с рыночной средой.

Достаточно много в процессе землепользования зависит от места расположения фактора производства и влияние на него окружающей экономической среды изменения, в которой могут позитивно или негативно

сказываться на стоимости объекта, к примеру, изменения в примыкающей территории, изменение в торговой зоне в регионе.

Принципы, связанные с рыночной средой, включают: зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкуренцию и изменение.

Принцип зависимости. Стоимость недвижимости, используемой конкретным образом, подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других используемых земель в прилегающей местности.

Когда прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства на данном рынке обостряется конкуренция, что, в свою, очередь приводит к снижению среднего уровня доходов. Принцип конкуренции важен для аналитика, пытающегося оценить стоимость потока дохода, здесь нормальную прибыль необходимо отделять от сверхприбыли. [25]

Следующий принцип, который используется при оценке недвижимости изменение. Объекты постепенно изнашиваются. Новые предприятия открываются, старые модернизируются или закрываются. Характер использования меняется под влиянием частных и общественных акций. Колеблется объем денежной массы и процентные ставки. Внешняя политика влияет на себестоимость, цену товаров... Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте. Следовательно, стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени. В этом заключается принцип изменения. Поскольку события и условия постоянно меняются, оценщики придерживаются профессионального стандарта и производят оценку на конкретную дату. [25]

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – это синтез принципов всех трех категорий, которые были рассмотрены ранее. Принятое среди оценщиков выглядит следующим образом: Определение наилучшего и наиболее эффективного использования: Разумное и возможное использование, которое обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость (по определению) на эффективную дату оценки. Или использование, выбранное

среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которое является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и которое приводит к наивысшей стоимости земли. [25]

2.3 ЭТАПЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Весь процесс оценки недвижимости состоит из шести основных этапов, в частности:

1. определение задачи,
2. идентификация имущества,
3. сбор и анализ информации об объекте недвижимости,
4. анализ наиболее эффективного использования недвижимости и лучше,
5. согласование,
6. результатом является отчет о стоимости объекта оценки. [23]

Рассмотрим каждый из этих шагов:

1 этап. Определение задачи.

Условие задачи, конечно, требует клиента, который определяет, для каких целей производится оценка. Но оценщиков, интересы и намерения клиента все уточнение должны очень внимательно и тщательно, потому что результат зависит от поставленной задачи и права. При этом определение конкретного объекта и связанных с ним прав и юридических идентифицировать не важно.

Этот этап должен включать в себя наличие следующих элементов:

- идентификации имущества
- уточнение и установление юридических прав,
- оценки
- характеристика, цели, результаты,
- определения типа затрат
- определения дополнительных условий. [23]

2. этап. Идентификация имущества

Идентификационные характеристики имущества включает в себя такие характеристики, адрес, полное юридическое описание, точное местонахождение и границы недвижимости.

Идентификация недвижимости представляет его точное юридическое описание, которое целесообразно быть на основании информации, предоставленной заказчиком. Необходимую информацию можно получить из реестра данных обследования земельных участков в соответствии с законодательством государственные и местные.

Исследование и описание конкретных земельных участков юридическим региональных систем нужно учитывать точное описание, которое состоит из описания их границ, государственной системы проверки и, также описание процедур и составления карты участков и блоков. [23]

3 этап. Сбор и анализ информации об объекте недвижимости.

Сбор и обработка следующей информации и документации:

- об обременении объекта оценки правах иных лиц, информация о юридических документах;
- бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- определение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сведения, необходимые для определения его стоимости и, также другой информации, связанной с объектом оценки.

Анализ рынка объекта оценки, связанные с текущей ситуации и тенденций, а также выбор аналогов объекта оценки и его обоснование.

Осмотр объекта и прилегающей территории, описание юридического статуса имущества, физические и экономические характеристики его, местоположение.

Анализ и обработка информации. [23]

Этап 4. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости, лучше.

Анализ эффективного использования построенных и освобождения земельного участка ориентировочная, и лучший.

Правовая обоснованность выбранного варианта использования, физическая целесообразности и финансовой возможности.

Самая высокая стоимость недвижимости определение. [23]

5 этап. Согласование.

Это процесс (называемый "экзамен новости") информации для оценки вновь проверяет действие определенных принципов оценки, показатели стоимости пересматривает и определяет конечный результат.

Согласование предусматривает следующие процедуры:

- обзор факторов, относящихся к их стоимости в соответствии с принципами оценки;
- показатели статистической проверки и возможного;
- на основе перечисленных выше параметров с точки зрения видение и в этом смысле, логическое мышление;
- окончательное заключение о стоимости оцениваемого объекта оценки данных показателей заносятся в итоговую таблицу. [23]

6 этап. Подготовка отчета об оценке и согласование результатов с заказчиком.

На последнем этапе оценки осуществляется доставка заказчику отчет об оценке, подготовленных в письменной форме, его документальные доказательства надлежащего исполнения оценщиком своих обязанностей. Отчет об оценке, как правило, наиболее распространенной формой и краткое резюме.

Краткий отчет содержит ограниченные сведения об оценочном задании, объекте недвижимости, использованных методов и полученных акций позволяет понять заказчику, для заключения оценщика в отношении стоимости.

Развернутая форма подробно описывает аргументированную оценку информации, используемых методов оценки и обосновывается, характеризуется из задач, выбранных и проведенных платежей, а также низкая стоимость определяют конечный результат или ценностей, представленных в один.

Есть мнение оценщика и наиболее вероятно, в отчете величина стоимости является субъективной. Сделки, основанные на прогнозе денежных условий и анализ необходимой информации, отчетов зависят от его опыта и квалификацию.

"Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации" о статье 11 устанавливает общие требования к содержанию и оформлению отчета. Стиль изложения информации, обоснования, расчетов и убеждения, не допускает неоднозначного толкования.

Своевременно составленный отчет оценщиком об оценке заказчику в письменной форме, что является доказательством надлежащего выполнения своих обязанностей, возложенных на него. Отчет лично подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Общая стоимость затрат признается достоверной и рекомендуется для совершения сделки с объектом недвижимого имущества.

Спор о достоверности величины стоимости, установленной в отчете, подлежит рассмотрению судом, арбитражем или третейским судом, или в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. [23]

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ И ИХ РЕШЕНИЕ

3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОБЛЕМ И ИХ РЕШЕНИЕ

Вопрос проведения кадастровой оценки земель в Российской Федерации в настоящее время является особенно актуальной в современных рыночных самой системы. В 2015 году вступили в силу изменения в Налоговый кодекс, которые определили в качестве налогооблагаемой базы кадастровую стоимость объектов недвижимости, определен переходный период, в течение которого перерасчет суммы налога осуществляется в соответствии значениями кадастровой стоимости, в зависимости от готовности субъектов к 2020 году.

Наблюдается тенденция роста кадастровой стоимости объектов недвижимости, рыночная стоимость значительно превышает в некоторых случаях, это создает налоговые нагрузки. Например, выплаты предприятий-налогии, исходя из кадастровой стоимости, могут быть задействованы. Это означает трату средств на развитие или модернизацию, для физических лиц – социально несправедливое налогообложение. [19]

Переход к рыночной экономике в России обусловил важность в 1991 году государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. В виде бумажных документов, хранящихся в архивах государственных учреждений, и в то же время результаты проведенной оценки, уполномоченным на проведение оценочной деятельности. К сожалению, документы переведены в электронный вид, обеспечение всеобщей доступности и их. Таким образом, изменение кадастровой стоимости в конкурсе с 1991 года до 2003 года не представляется возможным. Кроме того, были времена номинальнее российского рубля в 1998 году, а также кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том смысле, впечатление. Это проведение анализа, является улучшение экономической ситуации в стране в период экономической стабильности, по крайней мере, в случаях, когда место кадастровой стоимости после начала кризиса в 2009 году продолжится.

На рисунке 3 представлено увеличение среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных для размещения объектов, предназначенных для

индивидуального жилищного строительства, в разрезе административных округов Екатеринбурга (в рублях на 1 квадратный метр земли) утверждены результаты кадастровой оценки для различных интервалов.

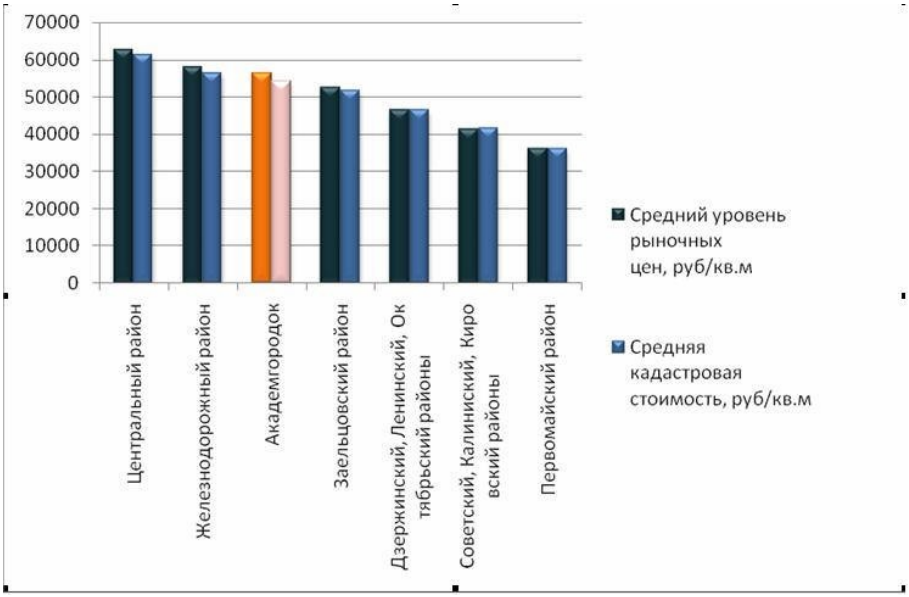

Рисунок 3 – Изменение кадастровой стоимости в г. Екатеринбург с 2008 года по 2015 год в разрезе административных округов (рублей за квадратный метр)

В качестве примера рассмотрено динамика роста кадастровой стоимости объектов капитального строительства, кадастровой стоимости кв. м. жилья по районам Екатеринбурга. По данным центра Исследований и Аналитики Группы Компаний "Бюллетень Недвижимости", за последние 3 года (2012-2015 годы) кадастровая стоимость в среднем выросла на 47 тыс. рублей (рис. 4).



Рисунок 4 – Динамика кадастровой стоимости квадратного метра жилой недвижимости г. Екатеринбург с 2012 по 2015 год

Для физических лиц переход к кадастровому налогообложению стал достаточно острым, чем свидетельствует возрастание числа споров о результатах кадастровой оценки (рис. 5).



Рисунок 5 – Динамика изменения численности споров о значениях кадастровой стоимости недвижимости за период с 2005 по 2019 гг.

Стоит также отметить, что за первые полгода 2016 года в Комиссии Росреестра и арбитражные суды было подано 14,6 тысяч заявлений об оспаривании кадастровой стоимости. Эта цифра в 1,5 раза превышает количество поступивших заявлений за такой же период 2015 года (рис. 6). Кроме того, 85% полученных заявлений относятся к случаям возражения против установленных значений стоимости именно земельных участков.

Согласно публикациям в средствах массовой информации, за последнее время интерес к результатам кадастровой оценки и процедуре определения кадастровой стоимости увеличился более чем в 3 раза. В добавление, президент Российской Федерации, Владимир Владимирович Путин, в ежегодной телепередаче «Прямая линия с Владимиром Путиным» отметил заинтересованность населения к данной проблеме. На коллегии Росреестра при подведении итогов 2015 года и определении перспектив на 2016 год руководитель, Игорь Васильев, отметил возрастающую социальную значимость всей процедуры кадастровой оценки, а также повышение заинтересованности собственников к размеру кадастровой стоимости их недвижимости.

В настоящее время определением кадастровой стоимости занимаются частные компании, что приводит к способу определения разницы стоимости, и разницы стоимости объектов недвижимости, расположенных рядом в десятки раз. Поэтому были рассмотрены

внесены изменения в законодательство, связанных с определением кадастровой стоимости по инициативе передача полномочий бюджетных учреждений.

Намерение формировать единую систему кадастровой оценки по всей стране подтвердил премьер-министр Российской Федерации, Дмитрий Анатольевич Медведев. В первую очередь он отмечал, что уровень подготовки специалистов сферы оценочной деятельности должен быть одинаков, а сами оценщики не должны являться работниками частных компаний. Председатель Правительства Российской Федерации также поддержал инициативу введения изменений в законодательство, касающихся передачи кадастровой оценки недвижимости государству.

В действительности нормативно-правовую базу кадастровой оценки недвижимого имущества пополнили два законодательных акта. С 1 ноября 2016 года вступил в силу Приказ Минэкономразвития России от 7 июня 2016 года № 358, утвердивший правила расчета кадастровой стоимости недвижимости, кроме земельных участков, расположенных вне населенных пунктов, а также занятых природными объектами. С 1 января 2017 года введен в действие Федеральный закон «О кадастровой оценке», положения которого внедряют в сферу оценочной деятельности институт государственных кадастровых оценщиков.

Средства от налога на недвижимость поступают в бюджеты разного уровня используются властями для различных нужд. Переход к кадастровой стоимости изначально являлся инициативой самих регионов (субъектов РФ), а не Правительства. Так, например, у руководства Москвы складывалось впечатление, что бюджет недополучает средства, которые впоследствии были бы направлены на решение общегородских проблем. Имевшаяся оценка считалась частями заниженной и проведенной таким образом, что, например, от крупных торговых сетей в казну практически не поступали никакие средства. Поэтому переход к кадастровой стоимости, безусловно, должен был привести к справедливому налогообложению, а никак не к перегибу сложившейся ситуации в обратную сторону. И это касается не только предприятий, но и граждан. В связи с этим Правительством еще будут рассмотрены предложения по увеличению не налогооблагаемой части имущества.

Большая часть налога на недвижимость во многих регионах составляет земельный налог, например, в Свердловской области, что на рис. 6 у представлены. [20]

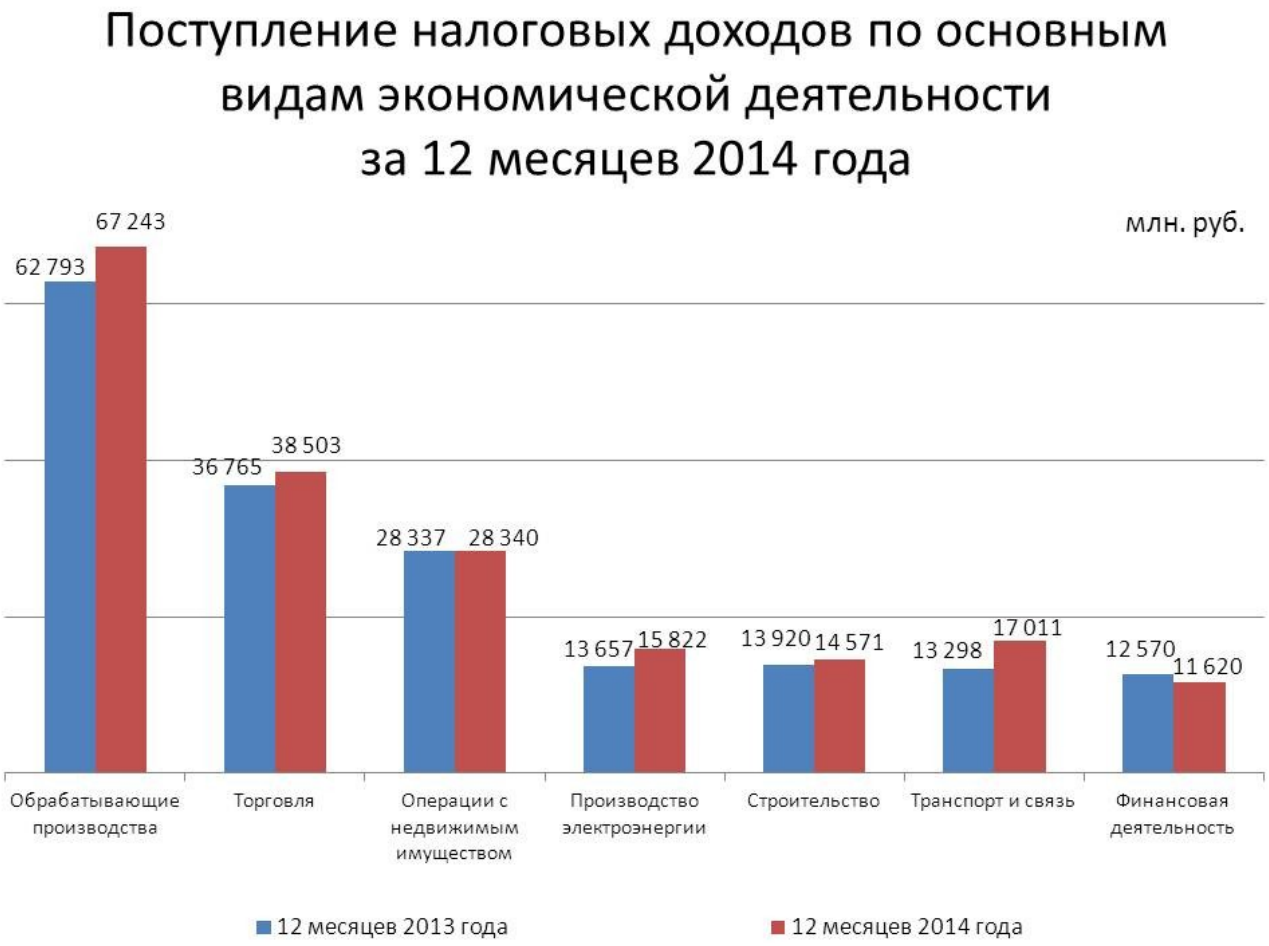

Рисунок 6 – Начисление и поступление платежей в тыс. руб. по налогам в Свердловской области (март 2016 года)

В Свердловской области земельный налог составляет 3,72 % от всех поступлений в бюджет и 19,2% налога на недвижимое имущество (рис. 7).



Рисунок 7 – Начисление и поступление платежей в рублях по налогам в Свердлавской области.

Специфической особенностью земель населенных пунктов является то, что их стоимость значительно превышает стоимость других категорий земель, что связано с высокой урбанизированностью и количеством капитальных вложений, потраченных на обустройство, инженерное оборудование, социальную инфраструктуру и прочее. Не последнюю роль в формировании бюджетов городов играет имущественный налог и арендная плата, которые определяются исходя из кадастровой стоимости недвижимости.

Как уже было отмечено ранее, число споров о кадастровой оценке растет. Согласно данным Росреестра, количество рассмотренных заявлений в Комиссиях с 2013 до 2014 года увеличилось вдвое – до 11 тыс. споров (рис. 8). В 2015 году в 58% случаев решение было принято в пользу заявителя, а кадастровая стоимость объектов упала на 27%. Налоговые сборы в региональные и муниципальные бюджеты из-за этого упали на 24,5 млрд. руб. ниже запланированных. Они стали непредсказуемыми, ведь для муниципальных бюджетов земельный налог и налог на имущество являются источниками дохода.

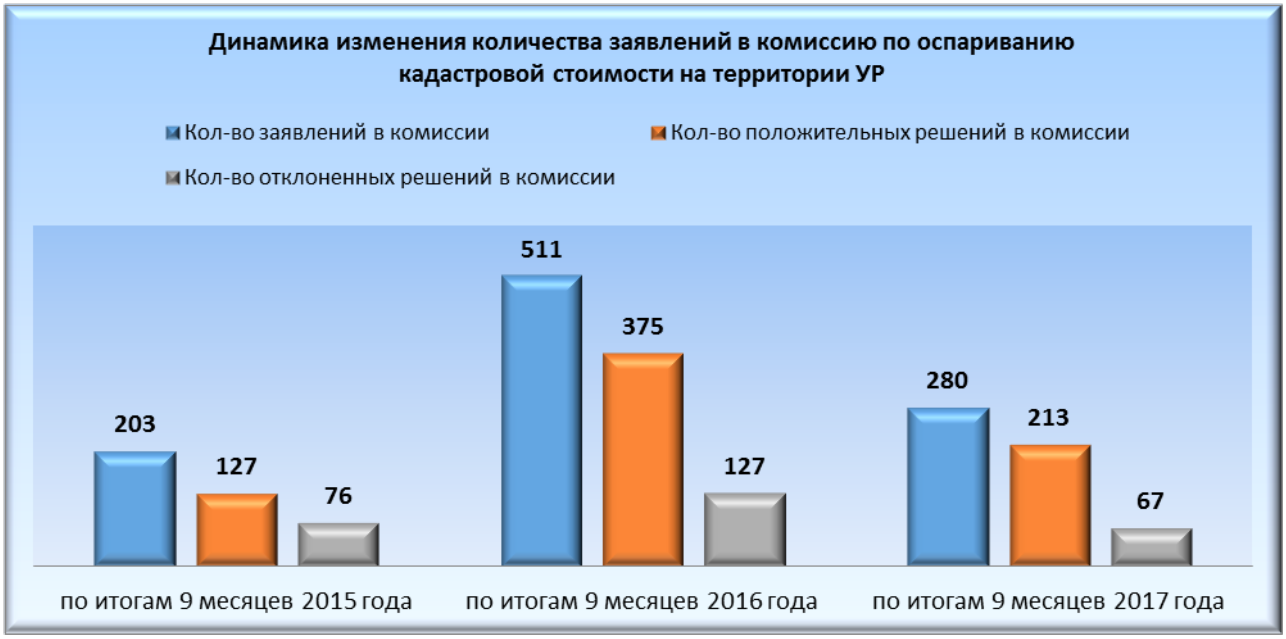

Рисунок 8 – Оспаривание кадастровой стоимости в Комиссиях и судах.

Важно отметить, что Комиссии при Росреестре, рассматривая споры о недовольстве в отношении значений кадастровой стоимости, снижают количество заявлений, поступающих в суды, в связи с тем, что пересматривают наименее спорные и наиболее очевидные заявления, а также оперативно решают вопрос правообладателей в сравнении с аналогичной процедурой, проходящей в судебном порядке. Рассмотрение дел в Комиссиях увеличивает число случаев, при которых для заявителей спор становится выигрышным.

Как видно по статистике проведенному анализу, злободневность вопросов, связанных с кадастровой оценкой, обоснованию, тому точность и корректность ее результатов является одной из задач, которую призваны решить государство. Необъективность результатов определения кадастровой стоимости в России складывается исходя из ряда проблем, которые выделены не только государственными органами, но и исследователями, разрабатывающими и совершенствующими методические аспекты оценки [17,22-26]. Выделим основные из указанных проблем.

Ежегодный доклад об итогах деятельности Росреестра в соответствии, влияющих на качество кадастровой оценки выделены следующие вопросы:

– недостаток качества исходных данных;

– привлечение оценщика при ограничении практические (учетом опыт и условий, не урегулированных отбором исполнителей работ);

– для определения конкретных и обоснованных результатов кадастровой оценки конкретных алгоритмов и последовательностей;

– неудовлетворительные результаты контроля со стороны местных органов власти, также нелогичные при утверждении результатов проведенной оценки недвижимого имущества;

– отсутствие проверки Росреестра при привлечении оценщика к ответственности неверных результатах;

– расчет налога на земельные участки и иное недвижимое имущество, его экономики и населения, значение суммы;

– неотработанный порядок при нахождении кадастровой стоимости вновь образованных, ранее учтенных и измененных объектов [31].

Для решения этих проблем Росреестром предлагается:

1.) использование типографической основы кадастра;

2.) проведение отбора исполнителя оценочных работ через конкурс;

3.) разработка и утверждение методологии оценки;

4.) возможность оспаривания кадастрового отдела до его утверждения;

5.) введение квалификации от работ по кадастровой оценке;

6.) применение обязательного анализа социальных и экономических последствий;

7.) переработка порядка, утвержденного Минэкономразвития России.

Актуальность вопросов в области проблем кадастровой оценки поднимается уже достаточно давно как российскими, так и зарубежными исследователями. В российских публикациях относительно определения кадастровой стоимости, как правило, поднимаются вопросы:

– рассмотрения возможностей и достоинств использования различных подходов к кадастровой оценке (Пичуев Н.И., Клещенко Ю.А.) [22, 9-19], [20, 156-162];

– обозначения общих проблем проведения кадастровой оценки и определения кадастровой стоимости (Поликарпов А.М., Сулим М.А., Павлова В.А.) [24, 125-129], [27, С. 242-245];

– разработки перечней новых факторов, влияющих на кадастровую стоимость (Быкова Е.Н., Шабаева Ю.И., Виноградов Д.В.) [18, С. 181-186],;

– выявления прогнозов и перспектив налогообложения недвижимого имущества (Дождева Е.Е., Журавлева Т.А., Родионова В.В.) [20, С. 4], [21, С. 220-33].

Зарубежные исследователи публикуют работы, связанные с рациональностью использования результатов кадастровой или массовой оценок недвижимости в целях налогообложения. Подобные исследования проводятся в таких странах, как Польша, Греция, Израиль, Германия, Франция, Турция, Испания, Индия, США, Бразилия, Китай, Япония и страны Африки. Все это говорит о заинтересованности в совершенствовании методик проведения кадастровой (массовой) оценки и возможностях использования ее результатов во всем мире.

3.2. ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ

Социально-экономическая эффективность программы заключается в создании развитой информационной инфраструктуры страны для обеспечения рационального использования земельных и иных ресурсов важнейших составляющих национального богатства.

Подпрограмма предусматривает создание государственного кадастра недвижимости в целях обеспечения права собственности и других прав на недвижимость, а также их социально-экономической безопасности. [31]

Эффективная реализация программы заключается в создании условий для устойчивого роста налога на имущество земельного налога, налоговой базы, стоимости ведения государственного кадастра недвижимости и предоставления информации из государственного кадастра недвижимости.

Значительный вклад в увеличение доходов бюджетов всех уровней внесла реализация первого этапа программы государственной земельной недвижимости, государственной кадастровой оценки, в том числе вновь определенного объекта налогообложения. [31]

Точные детали собственности и их уникальная идентификация и связи информацию о местоположении национальном кадастре недвижимости, предоставляются гражданам и организациям, создание условий для укрепления институтов государства позволит сократить время проведения публичных недвижимого имущества, прав изобретения, зарегистрированных собственность, 20 календарных дней, а срок подачи заявок до 4 рабочих дней.

Государственный кадастр недвижимости-это создание комплексного источника, содержащего в электронном виде полную и актуальную информацию о недвижимости-объекте, позволяющего на основе каталога получить справочно-аналитическую информацию для органов государственной власти и местного самоуправления, организаций и граждан. Комплексный подход к предоставлению информации, способность к анализу и прогнозированию информации о недвижимости, который является более популярным, это будет иметь значительное влияние на повышение эффективности принятия решений в структурах власти и управления, а также субъектов, участвующих в деятельности. [31]

Эффективность процедуры заключается в активизации сделок на рынке земли и иной недвижимости, продаж, благоприятного делового климата и рост инвестиций в реальный сектор экономики под гарантии прав на недвижимость, принятия эффективных решений, касающихся недвижимости и земельных участков и прочно распоряжение территориального планирования.

Результаты подпрограммы закреплены за развитием рыночных институтов, в том числе Института налоговой оценки недвижимости, Института развития государственного кадастрового учета недвижимости, создание новых рабочих мест позволит. [23]

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земельные отношения регулируются Конституцией Российской Федерации, земельным и другим законодательством. В процессе земельных отношений, земля рассматривается как национальное культурное наследие. Она используется и охраняется как основа жизни, деятельности и благосостояния народов России.

Однако, это же руководство по оценке рынка городских земельных участков, с одной стороны, основывается на их кадастровой стоимости, а с другой стороны, чтобы провести конкретный анализ рынка в каждом конкретном регионе.

Она учитывает целевое использование земельного участка, ситуации на рынке, квантование характеристик для оценки земли. Комплекс оценки рынка в основном за счет уникальных, присущих, как оценка месторасположения участка и необходимости установления и учета дует факторов для каждого конкретного вида использования земельного участка.

Итак, государственная кадастровая оценка земель - государственная кадастровая оценка - совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной кадастровой оценке" процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном данным Федеральным законом;

Оценка качества - это систематическая миссия по оценке характера на определенную дату с использованием стандартных процедур статистического анализа.

Целью оценки качества является справедливая и обоснованная оценка всех объектов собственности, принадлежащих к конкретной юрисдикции для целей расчета налога на имущество.

Согласно Федеральному закону N 28-ФЗ от 02.01.2000 г. государственный земельный кадастр — систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового

учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов. Однако, в 2008 году был принят новый Федеральный закон от 13.05.2008 г. N 66-ФЗ Закон «О государственном земельном кадастре», пунктом 3 статьи 20 которого Федеральный закон N 28-ФЗ признан утратившим силу. С 1 марта 2008 года введено новое понятие — «государственный кадастр недвижимости».

Описан государственный кадастровый учет земельного участка и персональной Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют выделить явно из других земель и осуществить качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждой части земельного участка кадастровый номер.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющей свою деятельность в области ведения государственного земельного кадастра, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости(Роснедвижимость). В соответствии с Указом Президента РФ от 25 декабря 2008г. N 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» упразднено, но, согласно новому закону о кадастре, до 2010 года кадастровые реестры будет как и прежде вести Роснедвижимость, а обмер зданий и помещений осуществлять БТИ.

В связи с увеличением объема информации, подлежащей регистрации, когда земельный кадастр широко используется в компьютерных программах, основанных на геоинформационных системах и органах по аккредитации регистрации недвижимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ с учетом внесенных в него изменений от 5 февраля, 13, 24 июля 2007 г
2. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045)
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)». Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 N 10040.
4. Приказ Росземкадастра от 17.10.2007 г. № П./337 «Об утверждении методики государственной кадастровой оценки земель поселений» // Информационно-правовая система ГАРАНТ, 2007г.
5. Постановление Правительства РФ от 25 февраля 1992 г. №112 "Об утверждении Порядка определения ставок земельного налога и нормативной цены земли и Порядка централизации средств от платы за землю на специальный бюджетный счет РФ и их использования"
6. Постановление Правительства РФ от 20.07.2007 N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009)
7. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 (ред. от 30.06.2010) "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель"
8. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 «Об утверждении стандартов оценки»
9. Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 N 945 «О государственной кадастровой оценке земель»

10. Приказ Росземкадастра от 17.10.2007 г. №П/337 «Об утверждении методики государственной кадастровой оценки земель поселений» // Информационно-правовая система ГАРАНТ, 2007г.

11. Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2007 г. N 568-р» Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» // Информационно-правовая система ГАРАНТ, 2007 г.

12. Федеральный закон от 02.01.2000 г. №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // Информационно-правовая система ГАРАНТ, 2007г.

13. О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 225-ФЗ.

14. Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»: приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июля 2011 года № 328.

15. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508.

16. Артамонов И.В. К вопросу о сложности оценки рыночной стоимости земли // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). 2013. № 2. С. 30.

17. Государственный кадастр недвижимости в России - проблемы и перспективы / Е. Быкова, Ж. Сищук

18. Быкова Е. Н. Престижность территории и концептуальные положения формирования ее критериев / Е. Н. Быкова, Ю. И. Шабаева // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2014. – №37. – С. 181-186.

19. Варламов, А.А. Организация и планирование кадастровой деятельности: Учебник / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. А / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. - Москва: Наука, 2015

20. Губина В.С. Оценка земель сельхозназначения для целей инвестирования // Наука и бизнес: пути развития. 2013. № 10 (28). С. 83-87.

21. Дождева Е. Е. Новые подходы к налогообложению доходов физических лиц от сдачи в аренду имущества / Е. Е. Дождева, Е. В Родионова // Региональное развитие : СГЭУ. – 2015. – № 3(7). – С. 4.

22. Журавлева Т. А. Прогноз налогового потенциала Республики Крым и г. Севастополя // Крымский научный вестник. – 2015. – № 4-1. – С. 10-33.

23. Клещенко Ю. А. Системный подход и принципы методологии освоения земель Автономной Республики Крым для решения социально-экономических проблем всех слоев населения / Ю. А. Клещенко, Е. Н. Ширков // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2015. – № 3. – С. 156-162.

24. Ковалёва А.М., Дворядкин К.С. Методы расчета корректировок в сравнительном подходе к оценке земельных участков //Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2015. № 4-1. С. 112-115.

25. Ламерт Д.А. Системы управления и оценки земельных ресурсов в развитых странах // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2014. Т. 3. № 2. С. 3-11.

26. Пичуев Н. Н. О применении затратного подхода при оценке стоимости объектов в Крымском федеральном округе / Н. Н. Пичуев, И. Н. Пичуев // Вопросы оценки. – 2014. – № 4(78). – С. 9-19.

27. Поликарпов А. М. Проблемы кадастровой системы в Российской Федерации / А. М. Поликарпов, А. Э. Мирзоева, А. С. Овчинникова // Образование, экономика, общество. – 2015. – № 3-4 (49-50). – С. 125-129.

28. Попова И.В., Зорин А.В. Проблемы регулирования и организации оценочной деятельности в сфере землепользования // Экономика и современный менеджмент: теория и практика. 2014. №34. С.191-196.

29. Рабинович Л.М. Земельные ресурсы как фактор эффективного развития экономики // Вестник АГТУ. Серия: Экономика. 2013. №2. С.45-51

30. Сулин М. А. Общая парадигма оценки объектов недвижимости / М. А. Сулин, В. А. Павлова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета: СПбГАУ. – 2012. – № 27. – С. 242-245.

31. https://rosreestr.ru/upload/iblock/5ef/buklet-rr-v-tsifrakh- Итоговый доклад «Итоги деятельности за 2014 год, задачи на 2015 год» [Электронный ресурс]