

Лекция: Кадастровая оценка различных категорий земель

Задания для студентов:

1. Изучите материал лекции.
2. Письменно в рабочей тетради ответьте на контрольные вопросы.

1. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов.

Государственная кадастровая оценка (далее - ГКО) проводится по законодательству не реже одного раза в 5 лет (ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"). В целях ГКО кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов при проведении государственной кадастровой оценки проводится на дату формирования перечня объектов недвижимости. Расчет кадастровой стоимости земель населенных пунктов осуществляется на основе построения статистических моделей. На основании анализа информации о рынке земельных участков категории земель населенных пунктов, о составе факторов стоимости и их значениях для каждого вида разрешенного использования указанных земель проводится группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов. Кадастровую стоимость земельных участков с несколькими видами разрешенного использования принимают по наибольшему значению.

Этапы определения кадастровой стоимости земельных участков жилой застройки определены в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке, в которых представлены:

- 1) группировка участков земли на территории субъекта РФ;
- 2) расчет удельного показателя кадастровой стоимости (далее - УПКС) для группы/подгруппы участков земли;

3) расчет кадастровой стоимости участков земли.

Последовательность определения УПКС для земельных участков жилой застройки:

- 1) установление ценообразующих факторов для каждой группы участков;
- 2) установление для каждой группы участков типового земельного участка (земельного участка с наиболее вероятными характеристиками);
- 3) объединение типовых/эталонных участков земли в подгруппы;
- 4) сбор достаточной рыночной информации на участки земель по подгруппам;
- 5) проведение статистического анализа взаимосвязи рыночной цены/стоимости типовых/эталонных участков земли с ценообразующими факторами, определение статистической (регрессионной) модели для подгруппы земельных участков;
- 6) расчет УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы;
- 7) расчет кадастровой стоимости участков земли в группе умножением площади этих участков на УПКС эталонного земельного участка.

Возможно применение и индивидуального расчета при определении кадастровой стоимости земель населенных пунктов в следующих случаях:

1) если требуется расчет стоимости эталонного объекта с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость недвижимости;

2) если требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости в целях обеспечения достаточного количества информации о рынке недвижимости при невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;

3) при невозможности расчета моделированием стоимости объекта, в том числе статистической обработки данных из-за недостаточной информации о рынке недвижимости;

4) расчет кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости с уникальными характеристиками.

2. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения, в первую очередь, рекомендуется использовать методы доходного подхода. При определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка. Последовательность действий при проведении группировки земельных участков в процессе их кадастровой оценки определена Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке: 1) определение перечня факторов стоимости земельных участков для субъекта РФ; 2) описание земельных участков в разрезе факторов стоимости; 3) объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости. Удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, на которых расположены леса, устанавливаются в размере среднего для субъекта РФ значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда. Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, пригодных под пашни, определяются методом капитализации земельной ренты. Определение кадастровой стоимости земельных участков, пригодных под пашни, осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции:

$$R_3 = ВД - Зв.$$

Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется в несколько этапов: 1) определение перечня почвенных разностей, а также площади, которую занимает каждая из них; 2) определение перечня сельскохозяйственных культур, которые возможны к выращиванию на земельном участке; 3) выбор в разрезе почвенных разностей чередований посевов в зависимости от набора сельскохозяйственных культур, их очередности, количества полей; 4) определение валового дохода на единицу площади для каждой культуры как произведение ее нормативной урожайности ($У_n$) на цену реализации культуры ($Ц_p$): $ВД = У_n \cdot Ц_p$. Валовые затраты определяются на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен за 3-5 лет (с учетом индексации этих цен на дату оценки). Стоимость земли определяется по формуле

$$С_3 = R_3 / K_3.$$

3. Кадастровая оценка земель других категорий.

Земельные участки для целей определения их кадастровой стоимости группируются в 14 основных сегментов в соответствии с кодами расчета видов использования земель независимо от их категории. Все земельные участки группируются с присвоением им кода согласно следующему правилу:

АА:ВВВ.СС...DD,

где АА:ВВВ (сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень)) - обязательный к указанию код расчета вида использования;

СС - номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (АА:ВВВ) обязательны к указанию для всех земельных участков. При оценке земельных участков, как правило, используются только сравнительный и доходный подходы. В кадастровой оценке используется и затратный подход.

Это происходит при оценке земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности, размещения памятников, а также земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

В рамках сравнительного подхода кадастровая стоимость земли определяется одним из следующих методов:

- 1) статистического (регрессионного) моделирования;
- 2) типового (эталонного) объекта недвижимости;
- 3) моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости;
- 4) индексации прошлых результатов.

Этапы метода регрессионного моделирования:

- 1) определение перечня ценообразующих факторов;
- 2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель;
- 3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с ценообразующими факторами;
- 4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов;
- 5) анализ показателей качества статистической модели.

Этапы метода типового (эталонного) объекта недвижимости:

- 1) определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой можно типологизировать объекты недвижимости;
- 2) определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
- 3) проводится типологизация объектов недвижимости;
- 4) формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
- 5) определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
- 6) корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового объекта недвижимости.

Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки вследствие недостатка информации.

Этапы реализации данного метода:

- 1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости;
- 2) определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости;
- 3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости на площадь, объем и другие характеристики оцениваемого объекта. Метод индексации прошлых затрат применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

4. Требования к составлению отчета о кадастровой оценке участка.

Этапы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Принять решение о проведении государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации могут исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации и орган местного самоуправления. По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется отчет, который должен быть составлен не позднее семи месяцев, с даты заключения договора на проведение оценки.

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости объекта обязан не позднее 30 дней с даты составления соответствующего отчета обеспечить проведение его экспертизы саморегулируемой организацией оценщиков. Ее членами являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Орган регистрации прав в течение пяти дней со дня поступления сведений и материалов обеспечивает их включение в фонд данных государственной кадастровой оценки. Требования к отчету об оценке объектов содержатся в ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и в ФСО "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)".

В соответствии с законодательством РФ должно быть составлено не менее трех экземпляров отчета об определении кадастровой стоимости объектов. Если оценщиком использовано более одного подхода к оценке, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов. Допустимый процент расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, - 20 %. В случае существенного расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен провести анализ причин полученного расхождения.

Контрольные вопросы:

1. Методика ценового зонирования земель населенных пунктов.
2. Методика государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.
3. Государственная кадастровая оценка земель промышленности, энергетики, транспорта.
4. . Основные ошибки при составлении отчета об оценке объектов.