



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 332.72

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И
ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

**DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF A LAND PLOT FOR THE
PURPOSE OF MORTGAGE LENDING AND CHALLENGING THE
CADASTRAL VALUE**

Зайцева Янина Викторовна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина (353823, Краснодарский край, ст. Марьянская, пер. Спускной, 1), тел. 8(918) 337-57-71, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7395-3441>, yaninazaiceva@mail.ru

Сидельников Родион Сергеевич, студент IV курса землеустроительного факультета, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина (352691, Краснодарский край, г. Апшеронск, пер. Привокзальный, 6/13), тел. 8(988) 524-35-39, sidelnikov.rodion@bk.ru

Дымов Денис Сергеевич, студент IV курса землеустроительного факультета, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, г. Краснодар (353560, Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, 101а), тел. 8(918) 029-20-01, , den.dymov.2000@mail.ru

Zaitseva Yanina Viktorovna, Senior Lecturer, Department of Land Management and Land Cadastre, Kuban State Agrarian University named after I.I. I. T. Trubilina (353823, Krasnodar Territory, Maryanskaya station, per. Spusknoy, 1), tel. 8(918) 337-57-71, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7395-3441>, yaninazaiceva@mail.ru

Sidelnikov Rodion Sergeevich, 4th year student of the Faculty of Land Management, Kuban State Agrarian University. I.T. Trubilin (352691, Krasnodar Territory, Apsheronsk, Privokzalny lane, 6/13), tel. 8(988) 524-35-39, sidelnikov.rodion@bk.ru

Dymov Denis Sergeevich, 4th year student of the Faculty of Land Management, Kuban State Agrarian University. I.T. Trubilina, Krasnodar (353560, Krasnodar Territory, Slavyansk-on-Kuban, 101a), tel. 8(918) 029-20-01, den.dymov.2000@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается порядок проведения оценки рыночной стоимости земельного участка для оформления ипотечного кредитования или оспаривания кадастровой стоимости земельного участка. Сегодняшний порядок разрешения споров о достоверности кадастровой стоимости позволяет обезопасить собственников и владельцев недвижимости, установив «разумное» налогообложение, которое объективно отражает текущие рыночные условия, за счет экономических, правовых механизмов управления земельными ресурсами и имуществом. Описана необходимость проведения оценки рыночной стоимости для банка. Также рассмотрены факторы, ситуации, влияющие на рыночную стоимость. В соответствии с п.8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» и в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным. С даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Annotation. The article discusses the procedure for assessing the market value of a land plot for registration of mortgage lending or contesting the cadastral value of a land plot. The current procedure for resolving disputes about the reliability of the cadastral value allows you to protect owners and owners of real estate by establishing a "reasonable" taxation that objectively reflects current market conditions, through economic, legal mechanisms for managing land resources and property. Describes the need to assess the market value for the bank. Factors and situations affecting the market value are also considered. In accordance with paragraph 8 of FSO No. 1 "General concepts of valuation, approaches to valuation and requirements for valuation" and in accordance with the legislation of the Russian Federation, valuation is mandatory. No more than three months must elapse from the date of the valuation to the date of preparation of the valuation report, unless otherwise provided by the legislation of the Russian Federation.

Ключевые слова: рыночная стоимость, ипотека, оспаривание, земельный участок, рынок земельных участков, кадастровая стоимость, налогообложение.

Keywords: market value, mortgage, contestation, land plot, land market, cadastral value, taxation.

Введение. Рынок земельных участков представляет собой сферу формирования как предложения, так и спроса на земельные ресурсы, соотношение которых является немаловажной характеристикой рынка земли [1].

Рыночная стоимость – это конкретная и наиболее вероятная цена, по которой осуществляется продажа земельного участка на рынке в настоящий момент времени, она показывает истинную ценность земельного участка [2].

На определение рыночной стоимости влияют различные факторы (Рисунок 1).

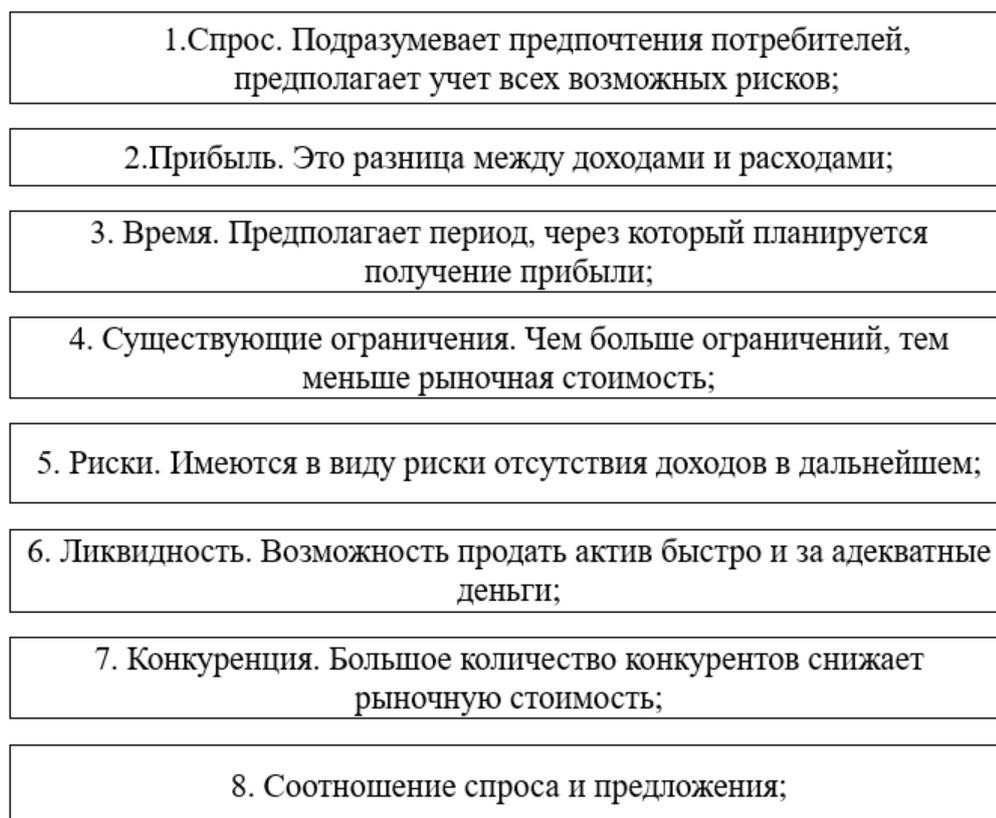


Рисунок 1 – Факторы, влияющие на рыночную стоимость

Результаты и их обсуждения. Существуют различные критерии, которые влияют на изменение размера стоимости, например увеличение из-за наличия тех или иных коммуникаций, курса валют и политических событий, оценка рыночной стоимости проходит в определенную дату.

В данном случае мы рассмотрим оценку земельного участка для ипотеки, а также ситуацию, когда проведение оценки необходимо для оспаривания кадастровой стоимости. Прежде всего, оценка стоимости имущества для ипотечного кредитования требуется для нужд банка. Согласно отчету, подготовленному квалифицированным оценщиком, кредитор узнает рыночную стоимость объекта ипотечного договора, и определит сумму кредита. Также банку требуется знать то, насколько ликвиден данный объект и можно ли его продать на аукционе без значительных финансовых потерь. В этом случае потребуются услуги независимого оценщика, который сможет определить рыночную (при обычных обстоятельствах) и ликвидационную

(если ее нужно продать в короткие сроки) стоимость земельного участка, планируемого приобрести на ипотечный кредит.

Существуют различные ситуации, которые требуют проведения оценки (Рисунок 2).

1. Вовлечение земельного участка в сделку купли-продажи;
2. Предоставление участка в пользование на правах аренды;
3. Внесение земельного участка в уставной фонд предприятия;
4. Получение кредита под залог земельного участка (оценка земельного участка для ипотеки);
5. Установление или оспаривание кадастровой стоимости земли;
6. Раздел имущества;
7. Изъятие (выкуп) участка для государственных или муниципальных нужд;
8. Реализация земельного участка на аукционе;
9. Возмещение ущерба (определение убытков или потери при неправомерном использовании земельного участка);

Рисунок 2 – Ситуации, требующие проведения оценки земельных участков

После проведения оценки составляется отчет об оценке, который имеет объем примерно от 50 до 70 страниц.

Правила заполнения отчета об оценке закреплены законодательно (Рисунок 3) [3,4].

• Выводы эксперта;
• Оценочное задание;
• Реквизиты заказчика и оценщика;
• Метод расчета стоимости объекта;
• Описание технических характеристик имущества;
• Перечень факторов, влияющих на конечный результат;
• Список документов, которые использовал специалист при исследовании;

Рисунок 3 – Содержание отчета об оценке

Далее этот отчет предоставляется банку, включая копии документов, которые подтверждают право на оценочную деятельность (свидетельства СРО, сертификаты, лицензии, дипломы и др.). На основании отчета банк решает какую сумму предоставить в виде ипотечного кредита.

Оценку рыночной стоимости проводят и для оспаривания кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость определяется согласно Федеральному закону №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 [5]. По ст. 22 этого закона для оспаривания кадастровой стоимости уполномоченным органом субъекта РФ на территории соответствующего субъекта РФ создается специальная комиссия, которая разрешает спор.

Порядок действий комиссии происходит по приказу Минэкономразвития РФ от 17.11.2017 N 620 "Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости" [6].

Оспаривание кадастровой стоимости необходимо для того, чтобы уменьшить размер земельного налога на земельный участок, возникшего в

результате нарушений порядка определения кадастровой стоимости. Как правило, оно происходит в судебном порядке на основании определенной рыночной стоимости земельного участка.

По результатам рыночной оценки подготавливается отчёт, на основании которого комиссия принимает решение. Если собственника результат оценки не удовлетворил, то он имеет право подать документы на переоценку заново.

Комиссия по оспариванию кадастровой стоимости должна в течение одного месяца принять решение по данному делу. Она может либо отклонить заявление, либо провести новую кадастровую оценку, и в течение 5 рабочих дней после принятия решения предоставить копии результатов в виде соответствующей документации в орган регистрации прав, для дальнейшего внесения новых данных об объекте.

Выводы. Исходя из вышеизложенного, считаем, определение рыночной стоимости очень важной процедурой как в целях оформления ипотеки, так и оспаривания кадастровой стоимости. Оспаривание кадастровой стоимости дает нам возможность для справедливого налогообложения, которое отражает реальное состояние рынка недвижимости. Кредитные организации обязаны проводить процедуры оценки имущества по ипотеке не только для проверки фактической стоимости жилья, но и для проверки подлинности данных об объекте кредита.

Литература

1. Зайцева Я. В. Анализ рынка земельных участков Краснодарского края / Я. В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам III Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е.В. Яроцкая. Краснодар, 2021. С. 288-293.
2. Зайцева Я. В. Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края / Я. В. Зайцева // International Agricultural Journal. 2020. Т. 63. № 6. С. 18.

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. От 03.07.2016) ст.11 [Электронный ресурс] // ГАРАНТ. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/12112509/9d78f2e21a0e8d6e5a75ac4e4a939832/>
4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценки (ФСО №3)»: приказ Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015[Электронный ресурс] // ГАРАНТ. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/71034698/>
5. О государственной кадастровой оценке: федер. закон от 03.07.2016 №237-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
6. Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития РФ №620 от 17.11.2017 [Электронный ресурс] // ГАРАНТ. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71756282/>
7. Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. Determination of soil scores for the purpose of further calculating the cadastral value of agricultural land/ Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // В сборнике: IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Сер. "Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East, AFE 2021 - Papers" 2021. С. 042077.
8. Zaitseva, Ya. Ways of commercialization of agricultural land/ Zaitseva, Ya // E3S Web of Conferences 244, 03017 (2021).
9. Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. Efficiency of using agricultural land in the context of natural and economic zones of the Krasnodar Kari in order to involve them into circulation / Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // E3S Web of Conferences 284, 02001 (2021).

10. Zaitseva, Ya V. STATE OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE KRASNODAR KRAI/ Ya V. Zaitseva // Экономика и предпринимательство. 2017. Т. 121. № 89. С. 345.

References

1. Zaitseva Ya. V. Analysis of the land market of the Krasnodar Territory / Ya. V. Zaitseva // Modern problems and prospects for the development of land and property relations. Collection of articles based on materials of the III All-Russian Scientific and Practical Conference. Rep. for the issue of E.V. Yarotskaya. Krasnodar, 2021. S. 288-293.
2. Zaitseva Ya. V. Analysis of the agricultural land market of the Krasnodar Territory / Ya. V. Zaitseva // International Agricultural Journal. 2020. V. 63. No. 6. S. 18.
3. On appraisal activities in the Russian Federation: Feder. Law of July 29, 1998 No. 135-FZ (as amended on July 3, 2016) Art. 11 [Electronic resource] // GARANT. – Access mode: <https://base.garant.ru/12112509/9d78f2e21a0e8d6e5a75ac4e4a939832/>
4. Approval of the Federal Appraisal Standard "Requirements for the Appraisal Report (FSO No. 3)": Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 299 dated 05/20/2015 [Electronic resource] // GARANT. – Access mode: <https://base.garant.ru/71034698/>
5. On the state cadastral valuation: feder. Law of July 3, 2016 No. 237-FZ [Electronic resource] // ConsultantPlus. – Access mode: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
6. On approval of the Procedure for the work of the commission for the consideration of disputes on the results of determining the cadastral value: order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 620 dated 11/17/2017 [Electronic resource] // GARANT. – Access mode: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71756282/>

7. Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. Determination of soil scores for the purpose of further calculating the cadastral value of agricultural land/ Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // В сборнике: IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Сер. "Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East, AFE 2021 - Papers" 2021. С. 042077.
8. Zaitseva, Ya. Ways of commercialization of agricultural land/ Zaitseva, Ya // E3S Web of Conferences 244, 03017 (2021).
9. Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. Efficiency of using agricultural land in the context of natural and economic zones of the Krasnodar Kari in order to involve them into circulation / Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // E3S Web of Conferences 284, 02001 (2021).
10. Zaitseva, Ya V. STATE OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE KRASNODAR KRAI/ Ya V. Zaitseva // Экономика и предпринимательство. 2017. Т. 121. № 89. С. 345.

©Зайцева Я.В., Сидельников Р.С., Дымов Д.С. 2022 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №9/2022.

Для цитирования: *Зайцева Я.В., Сидельников Р.С., Дымов Д.С. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ //Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №9/2022.*