

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ И УПРАВЛЕНИЕ

УДК 332.62

O.V. Arzamastseva

IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF THE MOST EFFICIENT USE OF LAND PLOTS IN CADASTRAL EVALUATION

Olga Arzamastseva – a PhD student, the Department of Corporate Finance and Business Valuation, Saint-Petersburg State University of Economics, Saint-Petersburg; **e-mail: aoa101@yandex.ru.**

The article describes implementation of the principle of the most efficient use in cadastral evaluation with focusing on correlation between the principle of the most efficient use of the ground areas with the indexes of their investment attractiveness. A comment is made regarding the need for obtaining complete and reliable information concerning the assessed value of land plots in the course of land resources management performed by government and municipal executive authorities. The conclusion has been made that implementation of rational taxation policy in the regions directly depends on cadastral evaluation.

Keywords: principle of evaluation; principle of the most efficient use; evaluation of land plots; real estate assessment; market price; cadastral evaluation; investment attractiveness.

О.В. Арзамасцева

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПА НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

Ольга Вадимовна Арзамасцева – аспирант кафедры корпоративных финансов и оценки бизнеса Санкт-Петербургского государственного экономического университета, г. Санкт-Петербург; **e-mail: aoa101@yandex.ru.**

Рассмотрена взаимосвязь принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков с показателями их инвестиционной привлекательности. Отмечена необходимость в получении полной и достоверной оценочной стоимости земельных участков в процессе управления земельными ресурсами государственными и муниципальными органами исполнительной власти. Сделан вывод о том, что проведение рациональной налоговой политики в регионах зависит напрямую от результатов проведения кадастровой оценки.

Ключевые слова: принцип проведения оценки; принцип наилучшего и наиболее эффективного использования; оценка земельных участков; оценка недвижимости; рыночная стоимость; кадастровая оценка; инвестиционная привлекательность.

В основу методологии проведения оценки объектов недвижимости положены принципы формирования стоимости, которые не подчинены законодательному регулированию, а являются следствием определения рыночной стоимости как цены, которую можно достичь в рамках

обычных операций делового характера.

Принципы проведения оценки позволяют формализовать оценочную процедуру по объективным критериям, так как исходят из поведения участников рынка недвижимости и отражают основные факторы, влияющие на формирование рыноч-

ной стоимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки является основным из четырех базовых принципов рыночной оценки и предполагает, что наиболее вероятное и разумное использование актива – это использование, которое не противоречит законодательству, физически осуществимо и финансово привлекательно или целесообразно, что ведет к наивысшей стоимости земли [2].

Функционирование рынка земли далеко несовершенно. Реализации принципа наилучшего использования земельных участков при определении их стоимости может помешать вмешательство государственных органов, что и происходит в процессе проведения государственной кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость в большей степени имеет «рыночную природу» и одновременно с этим при проведении кадастровой оценки используется административный ресурс. Но несмотря на рыночную природу определения кадастровой стоимости, принцип наиболее привлекательного и эффективного использования земельных участков при определении кадастровой оценки не применяется.

Исправить указанное несоответствие возможно путем введения дополнительного фактора в кадастровую оценку, а именно показателя инвестиционной привлекательности, целью которого является законодательно закреплённая необходимость сравнения кадастровой и рыночной стоимости.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земель взаимосвязан с показателем инвестиционной привлекательности. Характеристики эффективности использования земельных участков, также как и показатели их инвестиционной привлекательности, состоят из одинаковых факторов: это потенциал местоположения земельного участка, возможности его ландшафта и грунтов, возможность рынка принять данный вариант

использования земельного участка и возможность реализовать этот вариант с правовой точки зрения.

Характеристика уровня инвестиционной привлекательности может служить основой для увеличения или уменьшения стоимости земельного участка в соответствии с его функциональным использованием, уровнем развития его базовых характеристик в настоящее время, а также рассматривать перспективу развития.

Несмотря на указание в кадастровой оценке информации о всех возможных вариантах функционального использования земельного участка, информация о наиболее эффективном и рациональном способе использования земли при существующей методике расчета не представляется.

В процессе управления земельными ресурсами органы власти испытывают необходимость в получении полной и актуальной информации оценочной стоимости земельных участков. Не маловажное значение имеет возможность реализации поставленной задачи регионов, связанной с проведением рациональной налоговой политики, которая зависит напрямую от результатов проведения кадастровой оценки.

Информация о наиболее эффективном варианте использования земель при существующей методике расчета государственной кадастровой оценки важна и необходима для реализации планов перспективного развития территорий региона в связи с увеличением престижа региона и улучшением его инвестиционного климата.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Татарова А.В.* Оценка недвижимости и управление собственностью. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003.
2. *Boyce, Byrl N.* Терминология оценки недвижимости. Cambridge: Mass. Ballinger Publishing Co., 1975.