

Оценка земли или земельных участков является вторым по значению объектом такого вида объектов оценки, как оценка недвижимости. Оценка земли и земельных участков чаще всего производится в составе заказа по оценке объекта жилой или нежилой (коммерческой) недвижимости, что однако не исключает оценку того или иного земельного участка в чистом виде.

Методика по оценке земельных участков (земельных наделов) по своей сути ни чем не отличается от любого иного вида оценки недвижимости, за одним лишь исключением, состоящим в том, что земля (участок земли) как объект оценки в большинстве случаев не устаревает, не подлежит износу и соответственно не подлежит какому-либо индексированию в сторону ее удешевления. (Случаи экологических катастроф и эрозии почв являются единственным возможным исключением).

Оценка земли, исходя из ее функционального назначения подразделяется на следующие виды оценки:

1. Оценка стоимости лесных земель;
2. Оценка стоимости городских земель;
3. Оценка земли сельхозназначения;
4. Оценка земель особо охраняемых территорий.

Несколько обособленно в системе оценки земли находится такой вид оценки как оценка земельных паев или же оценка земельной доли в дачном кооперативе, садоводческом товариществе, а также в ГСК или ЖСК.

На последнем месте по значимости и востребованности лежат два таких вида оценки земли как - оценка права аренды земельного участка и оценка права пользования земельным участком.

Оценка земли и земельных участков в зависимости от определяемого вида стоимости подразделяется следующие виды:

1. Рыночная оценка земли (оценка рыночной стоимости земли)
2. Оценка кадастровой стоимости земельного участка.

Основным отличием выше обозначенной рыночной оценки земельного участка (оценка рыночной стоимости земельного участка) от кадастровой стоимости состоит в том, что в первом случае она проводится оценщиком, а во втором случае кадастровую стоимость определяют только учреждения БТИ и Земельного Кадастра. Причем их функции не пересекаются.

Если же акцентировать вопрос на то, какие сегменты оценки земли наиболее востребованы для их оценки, то можно с уверенностью заявить, что в целях оценки, наиболее востребованы услуги по оценке с/х земель (оценке стоимости сельскохозяйственных земель), на втором месте по популярности стоят услуги по оценке

стоимости аренды земельного участка (оценка аренды земли) и на последнем месте находятся услуги по оценке лесных земель (лесных угодий).

Далее, хотелось бы акцентировать такой вопрос, как судебная оценка земли, в частности ее основные отличия от традиционной оценке земли и земельных участков. Для ответа на данный вопрос сразу замечу, что методика проведения судебной оценки сельскохозяйственных земель, лесных земель, городских земель в целом ни чем не отличаются от оценки земли тех же видов по поручению судебных, арбитражных и правоохранительных органов, за исключением целого ряда очень важных исключений:

Исключение №1 – Основополагающими правовыми основаниями для судебной оценки земли являются не ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3, но и ФЗ «Об оценочной деятельности», а совершенно другой набор правовых оснований для оценки земли, такие как ФЗ-73 «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ», а также один из действующих процессуальных кодексов, таких как - УПК РФ, АПК РФ, ГПК РФ.

Исключение №2 – Оценка стоимости земли, в том числе оценка аренды земельного участка любого назначения с точки зрения ФЗ «Об оценочной деятельности» является сферой деятельности оценщика, однако в случае назначения судом оценка земельной собственности в судебно-экспертное учреждение, данная услуга приобретает другие очертания, в частности, данный вид экспертизы будет подпадать под специальности 16.1 16.1 «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними с целью проведения их оценки»,

Исключение №3 – Оценщики, оказывающие услуги по экономической оценке земли (независимая оценка земли) не несут весомой ответственности за заказной характер своей работы, в то время как судебные эксперты-оценщики, при любой, даже при малозначительной экспертной оценке земли и имущества несут уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения эксперта по ст.307 УК РФ. Соответственно судебная оценка земли дает заведомо более качественные результаты оценки земель.

Исключение №4 – Результатом работы оценщика является отчет об оценке земли, имеющая свой уникальную форму, в то время как судебная экспертная оценка земельного участка подготавливается совершенно по иным правилам, и результатом оценки земли будет уже не отчет об оценке земли в Москве или в Подмосковье, а заключение судебного эксперта-оценщика, действующего в рамках специальности 16.1.

Исключение №5. Рамки работы оценщика земли весьма ограничены, т.к. согласно закону «Об оценочной деятельности» он вправе определять лишь стоимость того или иного земельного участка, в то время как судебный эксперт-оценщик проводя оценку права аренды земли по арбитражному спору, кроме дачи заключения о стоимости права аренды земли вправе производить исследования и давать ответы на любые иные смежные вопросы, касающиеся оценки арендной платы за землю.

Заключение. В обиходе очень часто применяются неправильные термины, такие как -

Оценка земельного участка

Добавил(а)

11.05.10 14:08 -

денежная оценка земли, экономическая оценка земельных участков, которые являются разновидностью стандартных услуг по оценке земли и земельных участков.