

УДК 349.412

## ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

**Провалова Елена Викторовна**

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

[provalova2013@yandex.ru](mailto:provalova2013@yandex.ru)

**Провалов Виктор Егорович**

студент

[vitya.provalov@mail.ru](mailto:vitya.provalov@mail.ru)

Ульяновский государственный аграрный университет

им. П.А. Столыпина

г. Ульяновск, Россия

**Аннотация.** В данной статье рассматриваются теоретические основы оценки объектов недвижимости на современном этапе. В ходе изучения данного вопроса выявлено влияние рыночной цены на определение стоимости отдельно взятых земельных участков.

**Ключевые слова:** оценка недвижимости, земельный участок, объект оценки, Федеральные стандарты оценки, спрос и предложение, сведения ЕГРН.

Федеральными стандартами оценки и иными нормативно-правовыми документами в Российской Федерации утверждены правила проведения государственной кадастровой оценки земель, которые определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий земель на территории нашей страны для целей налогообложения и иных целей, установленных законом [1, с. 56].

Основой определения стоимости конкретных земельных участков служат рыночные цены. Рыночные цены на земельные участки формируются в процессе взаимодействия спроса и предложения. При этом продавцы, покупатели и другие субъекты рынка руководствуются совокупностью экономических принципов, характеризующих их поведение и определяющих величину оценки стоимости конкретного земельного участка» [4, с.205].

Спрос на земельные участки формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на следующие группы:

- экономические: темпы экономического роста, развитие инфраструктуры и транспорта, уровень занятости населения, величина доходов и цен, отраслевая и региональная структура производства и др.;

- демографические: численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, средний размер семьи и др.;

- природно-климатические: продолжительность времен года, водный режим, физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка) и др.;

- административные: территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогов, цен, кредита, правовое регулирование земельного рынка [2, с. 27].

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. Принцип спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в

процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Документирование сведений единого государственного реестра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При наличии расхождений в сведениях, записанных на бумажных носителях, и сведениях, записанных на электронных носителях приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях [5, с.16].

Порядок ведения сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, и их формы определяются органом правового регулирования [3, с.74].

Документы, содержащиеся в едином государственном реестре недвижимости, находятся в собственности Российской Федерации и подлежат постоянному хранению. Их уничтожение, а равно изъятие из них каких-либо частей не допускаются. Порядок хранения органом кадастрового учета сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, а также порядок их передачи на постоянное хранение в архивы определяются Правительством Российской Федерации [4, с.110].

Государственный фонд данных кадастровой оценки формируется органом кадастрового учета в целях:

- формирования базы данных, необходимой для проведения кадастровой оценки объектов недвижимости;
- проведения кадастровой оценки в отношении отдельных объектов недвижимости в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Материалы и сведения, содержащиеся в государственном фонде данных кадастровой оценки, используются органом кадастрового учета, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, оценщиками при рассмотрении (участии в рассмотрении) заявлений, а также при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости [5, с. 18].

В отличие от ведения земельно-кадастровых работ и оформления земельных участков в Российской Федерации, в США муниципальные органы имеют право регулировать и ограничивать высоту, число этажей, размеры зданий, процент застройки участка, размеры дворов и других открытых пространств, размещение и использование сооружений и земли для торговли, производства, жилья и других целей.

### Список литературы:

1. Гречихин В.Н. Земельные ресурсы и проблемы их использования / В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения: материалы VI Международной научно-практической конференции. – Ульяновск. - 2015. - С. 54-59.
2. Провалова Е.В. Эволюция теории собственности на землю / Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Ю.В. Ермошкин, С.В. Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2018. - №4 (159). – С. 25-32.
3. Провалова Е.В. Современное состояние сферы земельных отношений в Ульяновской области / Е.В. Провалова, Н.А. Шугаева // Сборник научных трудов VI Международной научно-практической конференции. – Екатеринбург: Уральский ГАУ, 2018 – С. 73-76.
4. Трофименко В.Т. Правовое методическое и информационное обеспечение оценки земли: производственно-практическое издание / В.Т. Трофименко. – М.: Колос, 2006. – 519 с.
5. Тягульская Л.А. Анализ современных подходов к оценке на рынке объектов недвижимости / Л.А. Тягульская, Ю.М. Кучеренко // Сб.: Экономика и современный менеджмент: теория и практика: материалы XVII международной научно-практической конференции № 11 (62). – Новосибирск: СибАК, 2016. – С. 13-20.

6. Шаляпина И.П. Стратегическое планирование деятельности предприятия АПК: учебное пособие, 1-е изд. / И.П. Шаляпина, О.Ю. Анциферова, Е.А. Мягкова. - СПб: Лань, 2017. – 140 с.

**UDC 349.412**

**THEORETICAL FOUNDATIONS OF REAL ESTATE  
VALUATION**

**Provalova Elena Viktorovna**

Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor

[provalova2013@yandex.ru](mailto:provalova2013@yandex.ru)

**Viktor Yegorovich Provalov**

student

[vitya.provalov@mail.ru](mailto:vitya.provalov@mail.ru)

Ulyanovsk State Agrarian University P.A. Stolypin

Ulyanovsk, Russia

**Annotation.** This article examines the theoretical foundations of real estate appraisal at the present stage. In the course of studying this issue, the influence of the market price on the determination of the value of individual land plots was revealed.

**Key words:** real estate appraisal, land plot, object of appraisal, Federal appraisal standards, supply and demand, USRN information.