**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ ДЛЯ ОТРАЖЕНИЯ В БАЛАНСЕ АКТИВОВ И ПАССИВОВ И СЧЕТАХ НАКОПЛЕНИЯ СИСТЕМЫ НАЦИОНАЛЬНЫХ СЧЕТОВ**

Определение текущей рыночной стоимости земли, как нефинансового экономического актива, позволяет обеспечить непрерывный поток информации, который незаменим для целей мониторинга стоимости активов и обязательств на макроэкономическом уровне.

Классификатором системы национальных счетов к категории «земля» относится земельный участок, включая почвенный покров и поверхностные воды, от использования которого возможно получение экономических выгод. Стоимость земли не включает расположенные на ней здания и сооружения, стоимость минеральных ресурсов, деревьев, животных, сельскохозяйственных культур, водных ресурсов под поверхностью.

Организация учета и наблюдения за динамикой стоимости земли ведется в соответствии с классификацией, отраженной в центральной системе эколого-экономического учета природных активов SEEA-CЭЭУ-2012. В основу классификации положены виды деятельности, осуществляемые на территории, как в целях производства, так и сохранения экологических функций.

Как показал проведенный анализ, классификационные категории земли, в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, в значительной степени идентичны классификатору СЭЭУ-2012.

В ходе разработки методологии был проведен подробный анализ складывающейся практики оценки земли за рубежом. Преимущественно такая оценка основывается на данных кадастрового учета и сведениях о текущих ценах на земельные участки различных категорий. Такая практика в том или ином виде используется в Австралии, Италии, Франции, Нидерландах, Германии. Отличие в основном заключается в том, каким образом осуществляется сбор данных о текущих ценах. Однако в основе всегда используется рыночная информация.

Использование сведений кадастрового учета имеет ряд неоспоримых преимуществ:

- регулярная переоценка кадастровой стоимости;

- возможность оспаривания результатов и кадастровой оценки собственниками, арендаторами участков и массовое использование этой возможности, приводящий к более высокой адекватности современных результатов ГКОЗ их рыночной стоимости;

- постепенное совершенствование методов кадастровой оценки и приближение получаемых результатов к рыночной стоимости земли;

- более массовый охват земельных ресурсов, чем при оценке по рыночной стоимости только земельных участков, с которыми совершены сделки;

- возможность проведения оценки всего массива земель страны с использованием различных поправочных коэффициентов.

В настоящее время в Российской Федерации оценка кадастровой стоимости земли проводится с использованием подходов и методов, идентичных применяемым при определении рыночной стоимости.

Согласно Федеральному стандарту оценки №4 «Определение кадастровой стоимости», «под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта».

Таким образом, кадастровая стоимость на макроэкономическом уровне отражает стоимостные характеристики земли на уровне рынка. Периодичность обновления данных в кадастровом учете составляет в среднем 3-5 лет в различных регионах.

В качестве дополнения к имеющейся системе кадастрового учета земли с целью налаживания непрерывной системы стоимостной оценки, в том числе для построения квартальных балансов, требуется организация мониторинга текущих цен на земельные участки. Постоянная система наблюдений позволит осуществлять расчет индексов текущих цен на земельные участки, которые будут применены для текущей оценки стоимости.

Предлагаемая система наблюдения за текущими ценами основывается как на наличии типичной информации рынка земельных участков, так и в зависимости от их назначения, вида разрешенного использования. В тех случаях, где имеются прямые рыночные данные, осуществляется регистрация цен с учетом фактора группировки в зависимости от размера участка и, соответственно, местоположения.

Для участков, занятых объектами доходоприносящей недвижимости, производятся дополнительные расчеты в зависимости от доли земельного участка, занимаемого им в общей рыночной стоимости единого объекта.

Проведенный экспериментальный расчет показал, что предлагаемая методология позволяет получить достоверные результаты на ежеквартальной основе.

С целью организации расчета стоимости земельных участков для целей системы национальных счетов предлагаются следующие организационные мероприятия:

- утверждение методологии расчета индексов текущих рыночных цен на земельные участки;

- ведения мониторинга цен, обработки ежеквартальных изменений площадей, накопления стандартизированной базы данных и расчетов индексов на земельные участки;

- сбор исходных данных;

- верификация данных и ведение стандартизированной базы;

- проведение расчета баланса активов и пассивов. Расчет счетов накоплений;

- проведение экспериментальных расчетов в течение года на примере двух регионов.