

---

# Роль института оценки в градостроительном регулировании

---

**Хлопцов**

**Дмитрий Михайлович**

доктор экон. наук, зав.кафедрой общей и прикладной экономики ТГУ,  
член Совета РОО, председатель правления Томского регионального  
отделения РОО

# Текущая ситуация на рынке оценки

- снижение роли оценки имущества для бухгалтерии (переоценка)
- снижение активности рынка купли-продажи, слияний и поглощений в результате кризиса 2009-2010гг.
- рост значения автоэкспертов и снижение доходов от оценки при ущербе
- повышение формальных требований кредитных организаций к отчетам
- возрастание активности муниципальных заказов (изъятие земель, судебные споры)
- активизация работ по кадастровой оценке
- **необходимость развития роли оценщика в новых областях на основе зарубежного опыта**

**= Возрастание значения института оценки при налогообложении и градорегулировании**

# Содержание земельной и градостроительной политик

- **Земельная политика** - система мер регулирования, влияющих на условия реализации прав собственности на землю с целью обеспечения **наиболее эффективного варианта использования земли** в интересах максимального удовлетворения текущих и будущих потребностей общества.
- **Градостроительная политика** - целенаправленная деятельность государства по формированию благоприятной среды обитания населения **исходя из условий** исторически сложившегося **расселения, перспектив социально-экономического развития общества, национально-этнических и иных местных особенностей.**

## Многосубъектный характер земельных отношений в современной экономике



# Примеры текущих проблемных ситуаций

- перевод частных земель из одной категории в иную (например из с/х в земли поселений) увеличивают состояние собственника на порядок. **Должен ли собственник платить ?**
- строительство новой дороги или развитие коммунальной инфраструктуры повышает инвестиционную привлекательность и стоимость частной недвижимости в районе. **Должен ли только бюджет нести затраты ?**
- каждое градостроительное решение влияет на стоимость земли и изменяет не только пространственную ситуацию, но и налогооблагаемую базу. **Должны ли эксперты-оценщики участвовать в градостроительном планировании ?**

=== необходимо не только прогнозировать ситуацию, но и управлять экономическими процессами при территориальном планировании

# Наиболее распространенные случаи участия оценщика

- выкуп земельных участков государственными и муниципальными органами власти
  - (активное, но не безпроблемное участие оценщиков в России)
  
- Санация (реновация) отдельных кварталов застройки
  - потребность в реконструкции кварталов и целых районов
  - необходимость анализа наиболее эффективного использования
  - анализ стоимостных отношений на рынке до и после санации
  - роль оценщика при санации не ограничивается определением варианта наиболее эффективного использования. Оценщик определяет стоимость на две даты: до санации (реконструкции) здания, участка, квартала и после нее
  - прирост стоимости в результате проведенных общественных мероприятий, частично изымается у собственника земли
  - «зачатки» инструмента в России – инвестиционные контракты по реконструкции государственного имущества и памятников

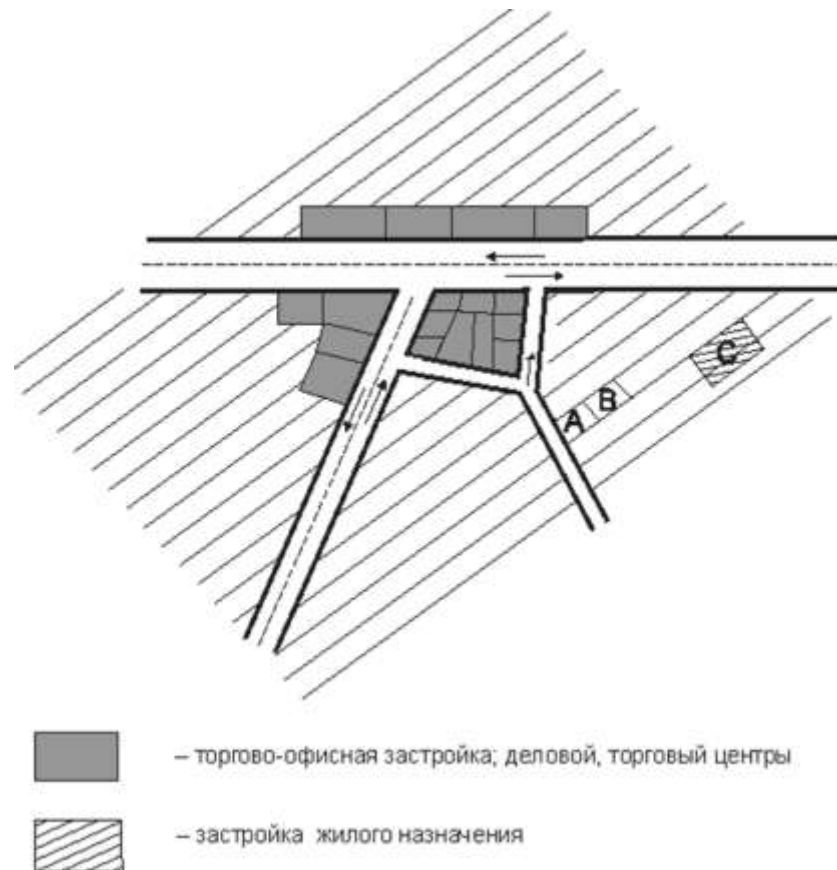
# Пример санации центра г.Киль для создания единого торгово-делового центра

На рисунке представлена изначальная планировка центральной части города.

При этом в качестве основных проблем властями выделялись следующие:

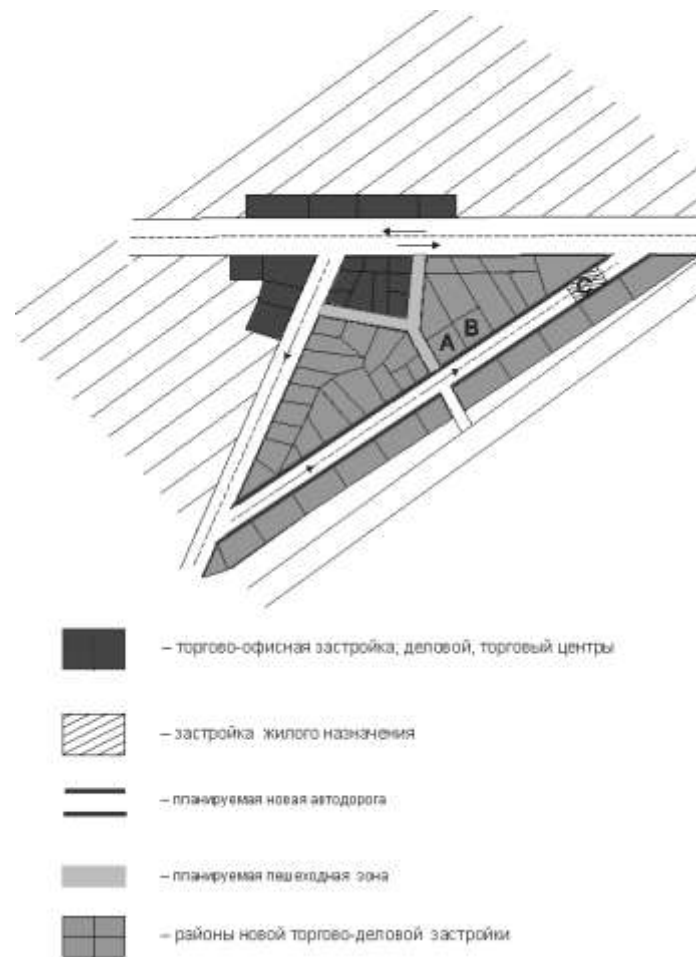
- отсутствие единого развитого торгово-делового центра города с пешеходной зоной;
- большая транспортная нагрузка, проблемы с парковкой;
- снижение посещаемости существующих магазинов;
- снижение инвестиционной привлекательности района и города в целом;
- ухудшение экологической ситуации (загазованность);
- снижение рыночной стоимости недвижимости (в т.ч. главное - **земли**);
- снижение доходов бюджета (налоги со стоимости недвижимости, аренда государственного, муниципального имущества).

В подобных случаях муниципалитетами должны применяться градостроительные инструменты земельной политики, например - санация района, включающая в себя анализ наиболее эффективного использования территории района, градостроительные предложения, новое межевание участков, оценку стоимости земли до проведения санации и после нее.



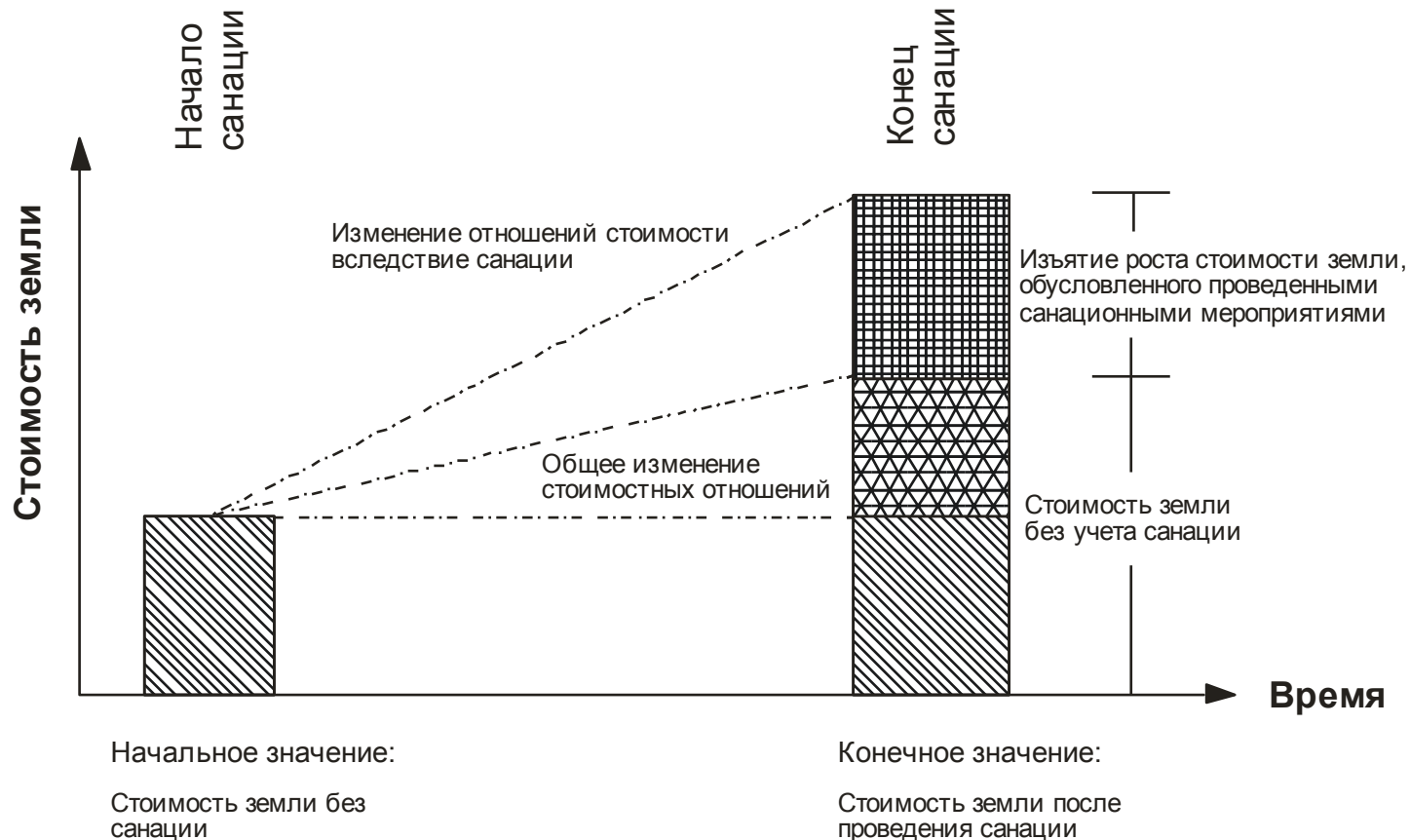
# Пример санации центра г.Киль для создания единого торгово-делового центра

- При решении подобных проблем необходимо осознавать, что наиболее важной из них является падение рыночной стоимости недвижимости. Решение, результатом которого будет рост стоимости земли, прямо или косвенно поможет устранить и прочие существующие проблемы
- Доказывая при проведении оценки рост стоимости земли после санации (в том числе и вследствие изменения функционального назначения), оценщик способен определить величину роста стоимости, которую получают некоторые землевладельцы (к примеру, на рисунках 1 и 2 – участки А и В).
- Рост стоимости земли, обусловленный проводимыми властями градостроительными мероприятиями, частично изымается у собственников участков. За счет этих средств осуществляется целевое финансирование мероприятий, решающих многочисленные социально-экономические проблемы.





# Рост стоимости земли в результате санации и возможности его изъятия



# Роль института оценки

Наименование методов	Инструменты реализации метода	Роль института оценки
Методы территориального планирования и градорегулирования	<p>Нормативно-правовые инструменты регулирования</p> <p>Градостроительные мероприятия по развитию инфраструктуры</p> <p>Запреты и предложения по использованию</p>	<p>Участие в работе градостроительных советов, комиссий</p> <p>Анализ наилучшего, наиболее эффективного использования</p>
Методы земельного менеджмента	<p>Прямая купля-продажа, обмен участков</p> <p>Экспроприация, принудительный выкуп недвижимости</p> <p>Оптимизация размеров, форм земельных участков</p> <p>Санация</p>	<p>Оценка рыночной стоимости</p> <p>Определение выкупной цены</p> <p>Анализ наилучшего, наиболее эффективного использования</p> <p>Определение рыночной и инвестиционной стоимости</p>
Финансовые и налоговые методы	<p>Земельное налогообложение</p> <p>Софинансирование затрат на развитие транспортной, инженерной, коммунальной инфраструктур</p> <p>Уравнивание стоимости при (или для) реализации градостроительных мероприятий</p>	<p>Определение кадастровой и рыночной стоимости</p> <p>Расчет роста стоимости согласно принципа предельного вклада</p> <p>Определение рыночной стоимости на 2 даты: до и после мероприятия</p>

---

# Спасибо за внимание !

Хлопцов Дмитрий Михайлович, доктор экон. наук, зав.кафедрой общей и прикладной экономики ТГУ, член Совета РОО, председатель правления Томского регионального отделения РОО, директор ООО «Бюро оценки «ТОККО»

[d.khloptsov@tokko.tomsk.ru](mailto:d.khloptsov@tokko.tomsk.ru) 8 (3822) 510822