

ся к экспертной оценке С.Ю. Глазьева.

Литература

1. О ключевой ставке Банка России. Официальный сайт Центрального банка РФ. <http://www.cbr.ru>.
2. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. <http://www.gks.ru>.
3. Справочно-правовая система «Консультант Плюс». <http://www.consultant.ru>.
4. Глазьев С. Ю. Санкции США и политика банка России: двойной удар по национальной экономике // Вопросы экономики. 2014. № 9. С. 13–29.
5. Юдаева К. В. О возможностях, целях и механизмах денежно-кредитной политики в текущей ситуации // Вопросы экономики. 2014. № 9. С. 4–12.
6. Чепурин Н. М., Киселева Е. А. Курс экономической теории: учебник. 4-е изд., доп. и перераб. – Киров: АСА, 2009. 752 с.
7. FB.ru. <http://fb.ru/article>.
8. Finam.ru. <http://www.finam.ru>.
9. Mir-procentov.ru. <http://mir-procentov.ru>.
10. Offbank.ru. <https://www.offbank.ru>.
11. Investing.com. <http://ru.investing.com>.
12. Quote.rbc.ru. <http://quote.rbc.ru>.
13. Slon.ru. <https://slon.ru>.
14. Буневич К. Г., Бродунов А. Н., Григорьева О. П. Внешнеэкономическая безопасность России в условиях финансовой глобализации / под ред. О. А. Эрнст. – М., 2016
15. Развитие финансов России в условиях глобализации / под ред. А. В. Молчанова. – М., 2013.

On the question of financial and monetary methods used CBR

Konstantin Georgievich Bunevich, Ph.D., Associate Professor, Moscow Witte University

Elena Semyonovna Polovinkina, student at the Faculty of Economy and Finance, Moscow Witte University

This article discusses methods of monetary policy of the Central Bank of the Russian Federation in modern conditions. Analyzes the contradictions in the assessments of the crisis processes in the banking sector of the state. Showing regard the fundamental theory and advanced management solutions in the inflation adjustment.

Key words: globalization, the banking system, financial sanctions, the Central Bank of the Russian Federation, monetarist, Keynesian theory.

УДК 332.62

**МЕТОДЫ И ПОДХОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.
СНИЖЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

*Евгения Владимировна Григораш, канд. эконом. наук,
доцент кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии,
e-mail: jane-grigorash@yandex.ru,*

*Надежда Владимировна Невинская, студент 4 курса
кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии,
e-mail: nadezhda.9595@inbox.ru,*

*Григорий Александрович Олейников, магистрант
кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии,
e-mail: nadezhda.9595@inbox.ru,*

*Воронежский государственный технический университет
<http://www.vorstu.ru>*

В данной статье рассматриваются методы и подходы к определению рыночной стоимости земельных участков, а также процедура кадастровой оценки земель на современном этапе.

Ключевые слова: кадастровая оценка; доходный подход; затратный подход; методы оценки; земельный участок.

DOI: 10.21777/2307-6135-2016-4-43-51



Е.В. Григораш

Оценочная деятельность представляет собой профессиональную деятельность по установлению определенного вида стоимости как материальных, так и нематериальных объектов с учетом прав на них и интересов в отношении них субъектов гражданских прав. Субъектом оценочной деятельности (оценщик), как правило, выступают юридические или физические лица (индивидуальный предприниматель), деятельность которых регулируется Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также заказчик, являющийся потребителем услуг

по оценке, оказываемых оценщиком.

Основанием для проведения оценки какого-либо объекта является договор об оценке объекта, т. е. соглашение, заключаемое в простой письменной форме между оценщиком и заказчиком, об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Оценка объекта происходит в строго определенном порядке (указывается объект оценки, дата проведения, методы и подходы проведения оценки) и на основании заключенного договора оценки по результатам проведенной оценочной деятельности составляется отчет об оценке объекта.



Г.А. Олейников



Н.В. Невинская

В теории оценки стоимости земельные объекты рассматриваются с двух точек зрения. С одной стороны, земля представляет собой природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвами, водами, растительным и животным миром, и оценивается с позиций возможности выполнения ею многоцелевых функций, не всегда связанных с извлечением дохода. С другой – земля рассматривается как составная и неотъемлемая часть любого объекта недвижимости и оценивается с позиций полезности и доходности использования каждого конкретного земельного участка.

В настоящее время рынок недвижимости стремительно растет. Строятся новые объекты недвижимости, реконструируются изношенные, осваиваются новые земельные участки. Весь этот рост повлек за собой возникновение новых договорных отношений, новых собственников, арендаторов и арендодателей, первостепенной целью которых является получение дохода от владения и пользования объектом недвижимости. Как правило, под объектом недвижимости обычно мы понимаем то или иное здание, сооружение, а уж потом земельные участки. Может, это мнение ошибочно? Ведь именно земельный участок является основой для возведения любого строения или сооружения. И, конечно же, земля, так же как и любая недвижимость, стоит денег. Ее стоимость помогает определить оценка недвижимости, в частности оценка земельных участков. Поэтому в этой статье хотелось бы кратко описать основные подходы и методы, используемые оценщиками в определении стоимости земельных участков.

Земельные участки являются одним из видов имущества, оценка которых проводится в соответствии с российским законодательством об оценочной деятельности. Поэтому основной нормативной базой для процесса оценки земли является Федеральный

закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки.

Так как в настоящее время отсутствует специальный федеральный стандарт по оценке земельных участков, основу терминологии составляют понятия, которые представлены в двух нормативных документах: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 07.03.2002 № 568-р и «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 10.04.2003 № 1102-р.

Теперь рассмотрим непосредственно, какие подходы и методы используются в оценке земельных участков:

1. Методы сравнительного подхода (сравнения продаж, выделения, распределения).
2. Методы доходного подхода (капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования).
3. Методы затратного подхода (изъятия, оценки по затратам на инфраструктуру, оценки на основе нормативных показателей).

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т. е. на принципе замещения.

Для удобства проведения работ можно разделить весь рынок недвижимости на сегменты или, другими словами, поделить его на сектора, схожие по своим свойствам (объектам: назначению, качеству, виду эксплуатации, местоположению и субъектам: платежеспособность, возможность финансирования и т. д.).

Также необходимо знать срок экспозиции, т. е. время, которое данный объект будет находиться на рынке. Этот срок зависит от сегмента, в котором находится объект, а также его качества. Если объект находится на рынке больше срока экспозиции, то цена на него завышена. Соответственно если объект находится меньше срока экспозиции, то цена занижена. Как в первом, так и во втором случае сделка не является типичной для данного сегмента. В таком случае сделка не может рассматриваться для сравнения, как и сделки, совершаемые лицами, состоящими в родственной связи, холдингами и независимыми дочерними компаниями, а также лицами, имеющими иную взаимозаинтересованность.

Основным критерием выбора объекта для сравнения, или аналога, является право собственности. Также немаловажную роль играют такие критерии, как условия финансирования сделки, т. к. при нетипичных условиях сделки необходим тщательный анализ и внесение поправок в цену данной сделки, условия и время продажи, местоположение и физические характеристики объекта недвижимости.

Объекты различаются не только по категориям, но и по размерам и по числу входящих в них единиц. При сравнении двух объектов эти единицы могут различаться. Именно этот факт вносит сложности в расчет, и мы вынуждены привести их к общему знаменателю физических или же экономических единиц. Общий коэффициент капитализации или валовой рентный мультипликатор могут использоваться как экономическая единица при сравнении дохода и цены продажи. Основываясь на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, мы можем ввести поправки. Процентные поправки вносятся при умножении цены продажи аналогового или единицы его сравнения на коэффициент. К таким поправкам относятся поправки на износ объекта, его местоположение или время продажи. К стоимостным поправкам, вносимым в единице сравнения, можно отнести каче-

ственные характеристики, а также поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Рассмотрим пример оценки на основе дохода и цены продажи. В таком случае в качестве единиц сравнения выступают:

- валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД);
- общий коэффициент капитализации (ОКК).

Для применения ВРМ необходимо оценить рыночный валовой (действительный) доход, получаемый объектом, затем сопоставить продажи аналоговых объектов, сравнив отношения действительного дохода к цене продажи. После этого умножить действительный доход оцениваемого объекта на средневзвешенное значение ВРМ по аналогам.

Для применения ВРМ необходимо:

- 1) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- 2) по сопоставимым продажам аналогов определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи;
- 3) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле

$$Цоб = ПВДо \times ВРМа,$$

где Цоб – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

ПВДо – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта.

ВРМ не корректируется на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Общий коэффициент капитализации:

- 1) подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- 2) общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) определяется отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене:

$$Ккап = [\sum(ЧОДiа : Цiа)] : m,$$

где Ккап – общий коэффициент капитализации;

ЧОД_{iа} – чистый операционный доход *i*-го сопоставимого аналога;

Ц_{iа} – цена продажи *i*-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

- 3) далее вероятная цена продажи объекта оценки будет определяться по формуле

$$Цоб = ЧОДо \times Ккап,$$

где ЧОДо – чистый операционный доход от оцениваемого объекта.

Заключительным этапом данного подхода является анализ полученных результатов с целью получения окончательной цены оцениваемого объекта. На этапе согласования корректировок значительный вес будут иметь аналоги, которые по свойствам более всего похожи на оцениваемый объект.

С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков. Для сравнения используются несколько проданных земельных участков. При правильном подборе достаточно *от трех до пяти аналогов*.

Цена объекта-аналога, приведенная к оцениваемому объекту по количественным характеристикам ($C_{кх}$) определяется по формуле

$$C_{кх} = \frac{C_{пр}^{ан}}{КХ_{ан}} \times КХ_{об},$$

где $C_{пр}^{ан}$ – цена продажи объекта-аналога без стоимости оборудования (тыс. руб.);

$КХ_{ан}$ и $КХ_{об}$ – сопоставляемые количественные характеристики соответственно объекта-аналога и объекта оценки (кв. м, куб. м).

Поправки к ценам объектов недвижимости, расположенных в различных зонах, можно установить приведением цен этих объектов к одному и тому же местоположению, например, к средней зоне. Очевидно, что объекты, находящиеся в отдаленных зонах по отношению к средней зоне, должны «подорожать», а объекты, расположенные в центральной зоне или престижном районе – «подешеветь».

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

Стоимость земельного участка в общем виде определяется по формуле

$$C_з = C - C_y,$$

где $C_з$ – стоимость земельного участка;

C – стоимость объекта;

C_y – стоимость улучшений.

Метод выделения является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Этот метод используется для оценки загородных участков, для которых вклад улучшений в общую стоимость мал и достаточно легко определяется. Метод применяется при отсутствии информации о продажах свободных участков в ближних окрестностях.

Метод распределения (переноса) предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в данной местности существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Доходный подход к оценке земельных участков включает в себя методы, позволяющие произвести оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т. е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земледельческого капитала. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V – стоимость оцениваемого объекта;
NOI – чистый операционный доход (ЧОД);
R – коэффициент капитализации.

Метод остатка (техника остатка дохода для земли) применяется для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости. Этот метод также применяется для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход [3]. Метод остатка широко применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Метод предполагаемого использования применяется при возможности использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

Алгоритм оценки:

- Потенциальный валовой доход: постоянный в течение 10 лет.
- Минус потери на незанятость. Потери на незанятость рассчитываются как разность ПВД и потерь на незанятость, рассчитываемых на базе ПВД.
- Минус потери при сборе арендных платежей. Потери при сборе арендных платежей рассчитываются как процент от разности ПВД и потерь на незанятость.
- Действительный валовой доход: ПВД минус потери на незанятость, минус потери при сборе арендных платежей, плюс дополнительный доход.
- Минус операционные расходы до налога на имущество (участок и его улучшения). Они рассчитываются как произведение действительного валового дохода на коэффициент операционных расходов.
- Минус налог на землю. В соответствии с ныне действующим законодательством налог на землю рассчитывается как произведение ставки налога на единицу площади земельного участка на площадь этого участка. Ставка налога при этом зависит от цели использования земли, определяемой местными органами власти.
- Чистый операционный доход. Он рассчитывается как действительный валовой доход минус операционные расходы до налога на имущество, минус налог на землю.
- Минус доход на землю. Он рассчитывается как произведение рыночной стоимости земли на норму отдачи на капитал (ставку дисконтирования). Особенность оценки дохода на землю в данном примере состоит в том, что нам не известна рыночная стоимость земли. Более того, эта стоимость является искомой величиной по постановке задачи. Решение такого рода задач, в которых в качестве входного параметра используется искомое значение, выполняется методом последовательных приближений. В качестве нулевого приближения для расчета дохода на землю можно взять любую оценку стоимости земли. Как показывают исследования, метод последовательных приближений почти всегда сходится.
- Чистый операционный доход на улучшения до вычета налога на улучшения. Рассчитывается как разность чистого операционного дохода и дохода на землю.
- Минус налог на улучшения.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ($C_{об}$) определяется как сумма стоимости участка земли ($C_{уз}$) и восстановительной стоимости

(стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости ($C_{вс}$) за минусом накопленного износа ($C_{из}$):

$$C_{об} = C_{з\у} + C_{вс} - C_{из}.$$

Затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости, а также довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- 1) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- 3) расчет выявленных видов износа;
- 4) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Определение стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой затратным методом недвижимости, основано на предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования как свободного от застройки [4].

Оценка по затратам на инфраструктуру проводится исходя из затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры. При оценке земель населенных пунктов данным методом необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель, т. е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

Последовательность оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры.

Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов, за вычетом земель объектов коммунально-бытового обслуживания.

Определение себестоимости строительства одного квадратного метра жилых домов по типовому проекту.

Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов [4].

Исходя из полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры, составляющей, например, в Москве от 30 до 40% стоимости строительства жилого дома, рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

Исходя из интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель, получаем оценку стоимости замещения улучшений одного гектара городских земель многоэтажной жилой застройки.

Метод изъятия, основой которого является определение рыночной стоимости земельного участка как разницы рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и полной восстановительной стоимостью улучшений, уменьшенной на величину их накопленного износа.

Оценкой на основе нормативных показателей в настоящее время называют определение стоимости земельных участков исходя из нормативов, установленных соответствующим

ющим законодательством. Так, например, в Федеральном законе «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливается цена выкупа у государства застроенных земельных участков, улучшения на которых находятся в частной собственности. Также в некоторых случаях используется информация о кадастровой оценке [3].

В соответствии со стандартами при проведении оценки оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) все три подхода к оценке, самостоятельно определяя методы оценки в составе каждого подхода. При этом необходимо учитывать объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации. На практике же основной проблемой является именно сбор рыночной информации, поэтому с учетом ограниченного состава исходных данных, которые могут быть получены из различных источников оценщиком, применение всех подходов зачастую обеспечивается крайне редко.

В России в настоящее время в качестве налогооблагаемой стоимости актива берется прямая сумма затрат на создание объекта недвижимости. Согласно европейским стандартам в качестве базы для налогообложения следует брать рыночную стоимость улучшений, которая рассчитывается как разность рыночной стоимости актива и рыночной стоимости земли (в Стандартах она называется амортизируемой суммой) [4].

Все вышерассмотренные методы могут пригодиться нам при снижении кадастровой стоимости земельного участка. Столь высокий интерес к снижению кадастровой стоимости связан с тем, что кадастровая цена земельного участка напрямую характеризует объем налоговой базы для исчисления земельного налога к уплате в государственный бюджет, а также оказывает влияние на арендную ставку и цену при выкупе земельного участка. Удачное оспаривание кадастровой цены земельного участка дает возможность минимизировать необходимую сумму земельного налога, объем арендной платы и выкупной цены земельного участка в разы [1]. Сущность оспаривания кадастровой цены земельного участка сводится к установлению этой цены в объеме рыночной цены земельного участка на основании пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ.

Операция установления кадастровой цены земельного участка в объеме его рыночной цены, в случае если не делать акцент на разных юридических аспектах этой процедуры, подразумевает следующий порядок действий:

1. Определение (оценка) размера рыночной цены земельного участка с привлечением профессиональных оценщиков. При всем этом рыночная цена земельного участка обязана быть определена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая цена.

2. Досудебное оспаривание кадастровой цены.

Когда кадастровая цена земельного участка оспаривается юридическим лицом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» подразумевает непременно досудебное обращение с заявлением о пересмотре итогов определения кадастровой цены в комиссию по рассмотрению споров о итогах определения кадастровой цены при Росреестре [2].

Обращение в комиссию может быть в течение 5 лет с этапа внесения в муниципальный кадастр недвижимости итогов определения кадастровой цены, но до момента определения новой кадастровой цены.

Срок рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой цены – 1 месяц с даты поступления заявления в комиссию.

Досудебная процедура является обязательной исключительно для юридических лиц. Оспаривание кадастровой стоимости физическими лицами допускается «в обход» данного досудебного обращения непосредственно в судебном порядке.

3. Обращение с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости в суд. Итоги определения кадастровой цены имеют все шансы быть оспоренными юридическими

лицами в суде по причинам установления в отношении объекта недвижимости его рыночной цены на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая цена, исключительно в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой цены, либо тогда, когда заявление о пересмотре кадастровой цены не рассмотрено комиссией в установленный месячный срок.

С 15 сентября 2015 года вступил в силу новый федеральный закон – Кодекс административного судопроизводства (далее – КАС), глава 25 которого регламентирует процедуру рассмотрения дел по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 15 ст. 20 КАС административное исковое заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в суд города федерального значения, областной суд, верховный суд республики, краевой, суд автономной области и суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ по определению кадастровой стоимости либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость [2].

Административное исковое заявление об оспаривании итогового определения кадастровой цены может быть подано в суд не позже 5 лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой цены.

По результатам рассмотрения административного искового заявления суд выносит решение, которое вступает в легитимную силу спустя месяц впоследствии производства решения в полной форме.

Обычно к данному моменту орган кадастрового учета уже заносит в государственный кадастр новую кадастровую цену самостоятельно.

В случае если этого не произошло, с этапа вступления решения суда в легитимную силу заявитель имеет право обратиться в суд за выдачей исполнительного листа, который сможет предъявить в орган кадастрового учета или в отдел службы судебных приставов-исполнителей для понуждения органа кадастрового учета к совершению действий по внесению новой кадастровой цены в кадастр.

Литература

1. Романченко О. В., Покидышева Ю. В. Перспективы внешнеэкономического развития северных морских портов на примере портов Ненецкого автономного округа // Вестник Московского университета имени С. Ю. Витте. Сер. 1: Экономика и управление. 2014. № 5. С. 33–38.
2. Устинов А. Г. Кадастровая стоимость: новые правила решения старых проблем // Юринвест. http://yurinvest.ru/publikacii/kadastrovaya_stoimost_novye_pravila_resheniya_staryh_problemy.
3. Матвеева Т. Ю. Макроэкономическая политика в открытой экономике // Ereport.ru. <http://www.ereport.ru/articles/macro/macro02.htm>.
4. Слугин О. В., Еберзина Н. Л. Оценка недвижимости // Учебные материалы ВГУЭС. http://abc.vvsu.ru/books/up_oczenkanedvish/page0005.asp.

Methods and approaches for valuation of land. Reduction of cadastral cost

Nadezhda Vladimirovna Nevinskaya, 4th year student of the Department of real estate cadastre, land management and geodesy

Grigory Aleksandrovich Oleynikov, graduate student of the Department of real estate cadastre, land management and geodesy

Eugene Vladimirovna Grigorash, PhD. economy. D., associate Professor of the Department of real estate cadastre, land management and geodesy, Voronezh state technical University

This article discusses the methods and ways of land market value determination as well as procedure of the cadastral land valuation as of today.

Key words: cadastral valuation, income approach, cost approach, assessment methods, land.

**УПРАВЛЕНИЕ: СОСТОЯНИЕ ТЕОРИИ, ПРОБЛЕМЫ,
НЕОБХОДИМОСТЬ ПЕРЕМЕН**

*Александр Федорович Андреев, д-р техн. наук, проф.,
проф. кафедры управления,
e-mail: gastef49@mail.ru,
Российская таможенная академия
http://rta.customs.ru/rta*

В статье проведен краткий анализ основополагающих концепций управления, современных управленческих и экономических категорий, показана их зависимость от экономического базиса. Сформулированы противоречия в управлении, определена необходимость формирования новой управленческой элиты и замены заимствованных идей на отечественное теоретическое наследие при условии критического синтеза обоих направлений.

Ключевые слова: управление; государство; противоречия; политика; теория; либеральный; экономика; борьба; элита.

DOI: 10.21777/2307-6135-2016-4-52-57



А.Ф. Андреев

Анализ состояния отечественной науки в области управления и экономики позволяет утверждать, что современная Россия является не только сырьевым придатком Запада, но и придатком научно-методическим. Появление ряда публикаций в отечественных изданиях, например [1–3], демонстрирует растущее понимание и озабоченность представителей отечественной науки зависимостью России от западных теорий и технологий. В связи с этим особую, растущую актуальность приобретает сопоставление управленческих и экономических теорий, которыми в настоящее время руководствуется т. н. российская элита и отечественным теоретическим наследием

в этих областях.

По большому счёту все управленческие концепции в сфере управления можно отнести к двум классам: концепции либерального толка, где обосновывается примат «фурий частного интереса» (К. Маркс) и концепции общегосударственной (общесистемной) направленности, в которых приоритетом являются общественные интересы. Основной той и другой является господствующая в стране форма собственности. Между этими крайними позициями располагается целый спектр других управленческих идей, представляющих комбинацию вышеуказанных теорий с преобладанием в каждой из них или либерального, или общесистемного начала.

При этом либерализм понимается не как свобода вообще, а как свобода безграничной торговли. Анализ этих идей не входит в задачу настоящей статьи. Любая теория управления имеет свой философский фундамент. Философским фундаментом западных концепций является социал-дарвинизм в различных его видах, но с одной и той же сутью: человеческое общество есть слепок с животного мира, в котором выживает сильнейший, а человек рассматривается как «вечно нуждающееся животное» (А. Маслоу) [4]. Основная идея зарубежных теорий управления, имеющих хождение в России, – постулат А. Смита о «невидимой руке рынка» с различными его вариациями в более современных концепциях управления в условиях доминирующих рыночных отношений.

Либеральное направление характеризуется пренебрежением к выводам общесистемной методологии наряду с усилением значения управленческих наук в духе т. н. менеджмента, которые, будучи не объединены в систему, носят эклектический характер, что, впрочем, вытекает из самой сущности либерализма, базирующегося на идее превосходства личных интересов над общими.