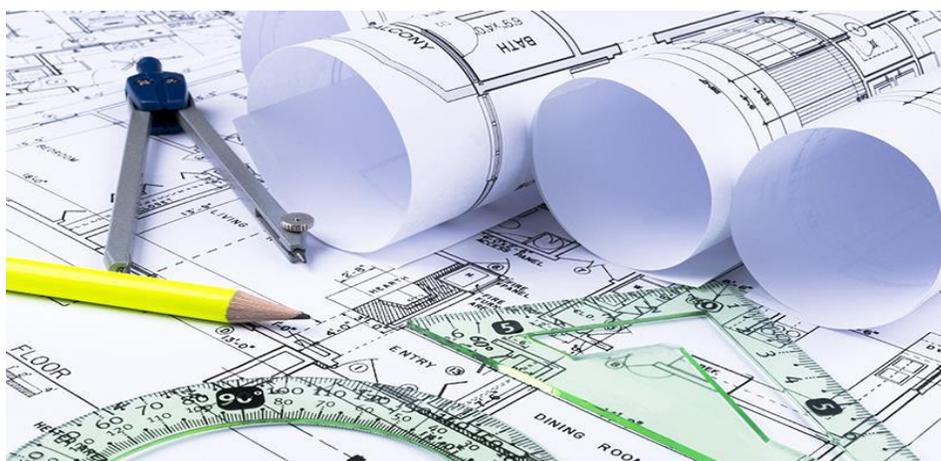


МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
«АКТУАЛЬНАЯ ПРАКТИКА И НОВЫЕ МЕТОДИКИ СУДЕБНОЙ
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Москва, 26 ноября 2024 г.



ВЗАИМОСВЯЗЬ ДАННЫХ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИЙ И ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



КРУГЛЯКОВА Виктория Марковна
д-р. экон. наук, профессор,
вице-президент РОО,
генеральный директор ООО «Финкон Эксперт»

РЕГУЛИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И МЕТОДОЛОГИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНТЕКСТЕ ПРОИЗВОДСТВА
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ



**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ –
ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПРОЦЕСС –
ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ)

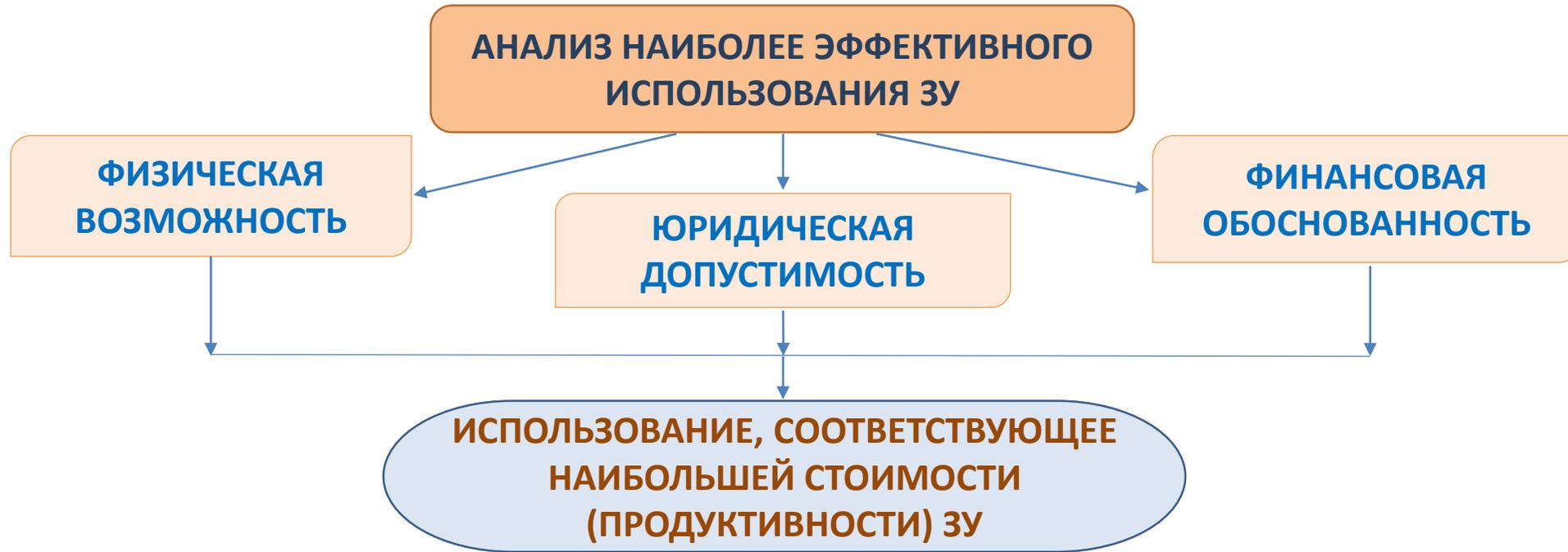
**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ
ЗАКОН №135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ»**

(БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ –
ПРОЦЕСС ИССЛЕДОВАНИЯ – МЕТОДИЧЕСКОЕ И
ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ)

- ✓ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
- ✓ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
- ✓ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
В РЕДАКЦИИ, АКТУАЛЬНОЙ НА ДАТУ
ИССЛЕДОВАНИЯ!!!

- ✓ ОПИСАНИЕ ИССЛЕДУЕМОГО ОБЪЕКТА
- ✓ АНАЛИЗ НЭИ ОБЪЕКТА
- ✓ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
С УЧЕТОМ ДАННЫХ, АКТУАЛЬНЫХ
НА ДАТУ ИССЛЕДОВАНИЯ
(СЕГМЕНТ РЫНКА, УЧЕТ ОГРАНИЧЕНИЙ И
ОБРЕМЕНЕНИЙ, СОСТАВ АНАЛОГОВ,
ПРОГНОЗЫ И РИСКИ)

«КЛАССИКА» АНАЛИЗА НЭИ



Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости (п.6 ФСО II «Виды стоимости»).

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ КАК ОБЩЕПРИНЯТАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ ОСНОВА АНАЛИЗА НЭИ



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ) ВКЛЮЧАЮТ В СЕБЯ:

- ✓ Описание порядка их применения и внесения изменений в ПЗЗ;
- ✓ Карту градостроительного зонирования;
- ✓ Градостроительные регламенты для различных видов территориальных зон.

■ НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

устанавливаются границы и типы территориальных зон.

■ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ **указываются:**

- ✓ ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства;
- ✓ Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ✓ Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (ЗОУИТ и др.);
- ✓ Расчетные показатели уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДАННЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ПРИМЕНЯЮТСЯ ДОКУМЕНТЫ В РЕДАКЦИИ, ДЕЙСТВОВАВШЕЙ НА ДАТУ ИССЛЕДОВАНИЯ!!!

НЕСООТВЕТСТВИЕ ПЕРИОДА ДЕЙСТВИЯ РЕДАКЦИИ ДОКУМЕНТА И ИНФОРМАЦИИ О ТОМ, ЧТО ОН БУДЕТ ПРИНЯТ, ПОРОЖДАЕТ НЕОДНОЗНАЧНОСТЬ В ТРАКТОВКЕ СОДЕРЖАНИЯ ПРИМЕНЯЕМОЙ ЭКСПЕРТОМ ИНФОРМАЦИИ

ТРЕБОВАНИЯ ФСО К РАБОТЕ С ИНФОРМАЦИЕЙ И НОВЫЕ РИСКИ В ИНТЕРПРЕТАЦИИ ВЫВОДОВ ЭКСПЕРТА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)»

IV. Работа с информацией

10. В процессе оценки оценщик СОБИРАЕТ ИНФОРМАЦИЮ, ДОСТАТОЧНУЮ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, принимая во внимание ее достоверность, НАДЕЖНОСТЬ И СУЩЕСТВЕННОСТЬ ДЛЯ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ...

...Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, А ТАКЖЕ ИЗ ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ...

12. В процессе оценки ОЦЕНЩИК ИСПОЛЬЗУЕТ ИНФОРМАЦИЮ, ДОСТУПНУЮ УЧАСТНИКАМ РЫНКА НА ДАТУ ОЦЕНКИ....

ИСТОЧНИК НОВЫХ ПОДХОДОВ К ИНТЕРПРЕТАЦИИ ВЫВОДОВ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

В ТЕЧЕНИЕ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ **АКТИВНО РАЗВИВАЮТСЯ ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ** (ГИС ПД, ГИС ОГД, ГИС ЖКХ и ДРУГИЕ). В ТОМ ЧИСЛЕ, НА ЭТИХ ПОРТАЛАХ ПОЯВЛЯЕТСЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ.

ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИЗМЕНЕНИИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО СТАТУСА ТОГО ИЛИ ИНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СТАНОВИТСЯ ОБЩЕДОСТУПНОЙ.

ОТСУТСТВИЕ УЧЕТА ИНФОРМАЦИИ О ДАННЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ В ОБЪЕМЕ, ДОСТУПНОМ НА ДАТУ ИССЛЕДОВАНИЯ, **СОЗДАЕТ ОСНОВУ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ ОБЪЕМА ПРОВЕДЕННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ НЕДОСТАТОЧНЫМ, А ВЫВОДОВ ЭКСПЕРТА НЕДОСТОВЕРНЫМИ.**



ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ ОКАЗЫВАЮТСЯ В «ЗОНЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ»?

- ✓ **ОСПАРИВАНИЕ В ПРОЦЕДУРАХ БАНКРОТСТВА РАНЕЕ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК**
- ✓ **ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ИЛИ ИХ ЧАСТЕЙ), НЕ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ НА ДАТУ ИЗЪЯТИЯ**
- ✓ **ОСПАРИВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В КОРПОРАТИВНЫХ КОНФЛИКТАХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ СПОРАХ**
- ✓ **СПОРЫ ПО ВЫПЛАТЕ КОМПЕНСАЦИЙ СОБСТВЕННИКУ УЧАСТКА В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ, В КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН УЧАСТОК И ОГРАНИЧЕНИЯМИ В ЕГО ЗАСТРОЙКЕ**
- ✓ **ОСПАРИВАНИЕ СДЕЛОК НА ОСНОВАНИИ НЕДОСТОВЕРНОЙ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРИ ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ РФ, СУБЪЕКТУ РФ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ**
- ✓ **ИНЫЕ СПОРЫ И СЛЕДСТВЕННЫЕ ДЕЙСТВИЯ, СВЯЗАННЫЕ С УСТАНОВЛЕНИЕМ ДОСТОВЕРНОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**

СОВРЕМЕННЫЕ УРОВНИ ПЛАНИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

ПРАВОВУЮ ОСНОВУ ПРОСТРАНСТВЕННОГО И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
ОБЕСПЕЧИЛО ПРИНЯТИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 28.06.2014 N 172-ФЗ
«О СТРАТЕГИЧЕСКОМ ПЛАНИРОВАНИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ



1. **ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ** – система отношений, **направленных на совершенствование системы расселения и территориальной организации экономики**, в том числе за счет проведения эффективной государственной политики регионального развития (два глобальных фактора развития: **рост численности населения и экономический рост**).
2. **СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ** - система отношений, направленная на **комплексное развитие соответствующих территорий** с обеспечением устойчивого экономического роста, развития промышленности и потребительского рынка, повышения уровня социального обслуживания, системы образования и здравоохранения, повышения качества и продолжительности жизни населения.
3. **ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ** - **планирование развития территорий**, в том числе для **установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения** (ст.1 ГрК РФ).

**СНАЧАЛА ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ, А ЗАТЕМ
РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ ДОКУМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**



Структура планирования развития территорий



ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОТИВОРЕЧИЯ В ИНФОРМАЦИОННОМ ПРОСТРАНСТВЕ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СТОИМОСТНЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ С ОПРЕДЕЛЕНИЕМ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



1. Постоянное изменение законодательного регулирования территориального планирования (изменения в ГрК РФ: в 2020 г. – 8, в 2021 г. – 11, в 2022 г. – 8, в 2023 г. – 14, в на октябрь 2024 г. – 4).
2. Ускорение процедуры внесения изменений в ПЗЗ (в том числе – сокращение сроков изменения границ и типа территориальных зон и градостроительных регламентов).
3. Постоянное изменение документов стратегического планирования и прогнозирования на федеральном, региональном и муниципальном уровне (национальные проекты, отраслевые стратегии, финансирование программ)
4. Оперативное внесение изменений в федеральные, региональные и муниципальные программы, оказывающие влияние на оценку перспектив развития территорий («программа есть» – «деньги выделены» – «планируемые изменения во всех документах территориального планирования еще не отражены»)



СТРУКТУРА МАКРОРЕГИОНОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СТРАТЕГИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ РФ НА ПЕРИОД ДО 2025 ГОДА



МАКРОРЕГИОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| Центральный | Северо-Западный | Южный | Волго-Камский | Уральско-Сибирский | Ангаро-Енисейский |
| Центрально-Черноземный | Северный | Северо-Кавказский | Волго-Уральский | Южно-Сибирский | Дальневосточный |
| Границы федеральных округов | | | | | |



УРОВЕНЬ ОСВЕДОМЛЕННОСТИ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ПОСТОЯННО РАСТЕТ



ВЛАДЕЛЕЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ИНВЕСТОР (ПОКУПАТЕЛЬ) СЕГОДНЯ ОСВЕДОМЛЕН О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПОТЕНЦИАЛЕ РАЗВИТИЯ УЧАСТКА ЗНАЧИТЕЛЬНО БОЛЬШЕ, ЧЕМ ЭКСПЕРТ!

Действуя формально и руководствуясь принципом «юридической допустимости» в использовании земельного участка, зачастую мы сталкиваемся с проблемой «недооценки участка» или напротив, «завышенной оценки участка». Сравнивая наше мнение о стоимости участка с условиями сделки, заключенной на общепринятых рыночных условиях», мы приходим к выводу о том, что не учли существенные данные, влияющие на величину стоимости земельного участка.

В этом случае проблема может заключаться в том, что эксперт не обратил внимание на общедоступные данные о перспективах развития территории, которые на дату оценки еще не нашли отражения в ПЗЗ, но уже были доступны участникам рынка и инвесторам и размещены в публичных источниках.

Сторона процесса сама может предоставить эксперту информацию о планируемом изменении территориального статуса участка, однако, эксперты, как правило, не понимают как им использовать эту информацию и каким образом определить допустимость ее применения в исследовании.

ТАКИМ ОБРАЗОМ, ОДНОЙ ИЗ ВАЖНЫХ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПРОБЛЕМ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ОКАЗЫВАЕТСЯ ОПРЕДЕЛЕНИЕ УСЛОВИЙ И ГРАНИЦ ПРИМЕНИМОСТИ ДАННЫХ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ В ДОКУМЕНТАХ СТРАТЕГИЧЕСКОГО И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ, ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

ЭКСПЕРТИЗА & ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ & ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ – ВЗАИМОСВЯЗЬ С ОСНОВНЫМИ ЭТАПАМИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ



1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА – точная идентификация ТЕКУЩИХ градостроительных характеристик объекта недвижимости и ПЛАНИРУЕМОГО ИЗМЕНЕНИЯ СТАТУСА ТЕРРИТОРИИ с учетом стратегических планов ее развития - **УЧЕТ ОГРАНИЧЕНИЙ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ!!!**

2. АНАЛИЗ НЭИ ОБЪЕКТА (на этапе анализа НЭИ земельного участка как свободного и на этапе анализа НЭИ земельного участка как застроенного), **в том числе с учетом вариантов изменения территории (объекта оценки и/или его окружения) в рамках реализации стратегических приоритетов**

3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА – прогноз может основываться на учете **планируемого развития территорий и изменений градостроительного зонирования**, а содержание методов определяется видом определяемой стоимости (рыночная или инвестиционная).

4. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА – обоснование выбора аналогов исходя из расположения объектов в границах сопоставимых или иных территориальных зон **и с учетом рисков изменения их статуса в рамках реализации проектов, предусмотренных стратегическими документами**

СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА & ОЦЕНКА & ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ (ПЕРСПЕКТИВЫ)



1. **Пространственное развитие и стратегии социально-экономического развития региона и муниципальных образований тесно взаимосвязаны с территориальным планированием региона и муниципальных образований.**
2. **Территориальное планирование обеспечено «многослойным информационным сопровождением» в форме государственных информационных систем пространственных данных, которые будут развиваться и пополняться**
3. **Обеспечение полноты экспертного исследования возможно при условии учета как текущих документов градостроительного зонирования, так и документов пространственного развития и социально-экономического развития соответствующей территории в части, подтвержденной программными документами с учетом уровня реализации программ (федеральный, региональный, муниципальный).**



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!!!

КРУГЛЯКОВА Виктория Марковна

Тел. +7-906-674-34-74