



ON THE ISSUE OF INFORMATION SUPPORT FOR LAND RESOURCE ASSESSMENT

Kravchenko Aleksandr Nikolaevich

UDC: 332. ORCID: 0009-0008-4513-5183

PhD in Economics, Senior Researcher, Head of the Department of Research on Problems of Development of Scientific and Methodological Foundations for Regulation of Appraisal and Real Estate Activities of the Center for Research on Problems of Privatization and Management of State Assets under the Agency for Management of State Assets of the Republic of Uzbekistan, Tashkent, Tel. 90 185-99-61; E. mail: fv6974@mail.ru
<https://doi.org/10.5281/zenodo.18549192>

ARTICLE INFO

Received: 04th February 2026
Accepted: 08th February 2026
Online: 09th February 2026

KEYWORDS

Appraisal activities, appraisal company, professional appraiser, land resources, land appraisal, land users, customer of appraisal services, information, information support, statistical materials, analytical materials.

ABSTRACT

This article examines the formation of an information base for land valuation. A systematic approach to obtaining multi-level, multi-vector initial information is formulated. A block of statistical information is examined. The analytical component of information support for land valuation is examined in detail. The main principles of developing information support for land valuation are presented.

К ВОПРОСУ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Кравченко Александр Николаевич

УДК: 332, ORCID ID: 0009-0008-4513-5183

канд. экон. наук, старший научный сотрудник, зав. отделом исследований проблем развития научно-методологических основ регулирования оценочной и риелторской деятельности Центра исследования проблем приватизации и управления государственными активами при Агентстве по управлению государственными активам Республики Узбекистан, г. Ташкент, тел. 90 185-99-61; E. mail: fv6974@mail.ru
<https://doi.org/10.5281/zenodo.18549192>

ARTICLE INFO

Received: 04th February 2026
Accepted: 08th February 2026
Online: 09th February 2026

ABSTRACT

Рассмотрены вопросы формирования информационной базы при стоимостной оценке земельных участков. Сформулирован системный подход получения разноуровневой, многовекторной исходной информации. Рассмотрен блок статистической информации. Подробно рассмотрены вопросы аналитической составляющей информационного обеспечения



KEYWORDS

Оценочная деятельность, оценочная компания, профессиональный оценщик, земельные ресурсы, оценка земельных участков, землепользователи, заказчик оценочных услуг, информация, информационное обеспечение, статистические материалы, аналитические материалы.

стоимостной оценки земельных ресурсов. Показаны основные принципы формирования информационного обеспечения стоимостной оценки земельных ресурсов.

Многообразие стоимостной оценки земельных участков для различных целей применительно к конкретным категориям земель, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, а также различные подходы и методы ее проведения, объективно требуют подготовки разноуровневой, многовекторной исходной информации. В этой связи возникает необходимость в упорядочении ее сбора, обработки и анализа.

Успешно и эффективно проводить эту работу можно только на основе системного подхода, учитывающего виды и объем необходимой информации для оценки земельных ресурсов, способы ее подготовки, получения и возможность широкого использования.

Обеспечить системный подход к подготовке и сбору необходимой информации для стоимостной оценки земельных ресурсов возможно только на основе ее классификации и

группировки по источникам и направлениям. При этом следует отметить многообразие источников информации для стоимостной оценки земельных ресурсов и путей ее продвижения к потребителям. Принципиальная схема хозяйствующих субъектов, органов власти и управления, рыночных и других структур, имеющих непосредственное отношение к формированию и обеспечению информацией работ по оценке земельных ресурсов (массовой и индивидуальной кадастровой оценки, рыночной и отличной от рыночной стоимостной оценки земельных участков) приводится на рисунке 1.

Как следует из приведенной схемы, можно выделить три основные группы хозяйствующих субъектов и органов управления формирующих информационную базу для стоимостной оценки земельных ресурсов:

Первая – хозяйствующие субъекты – заказчики оценки;



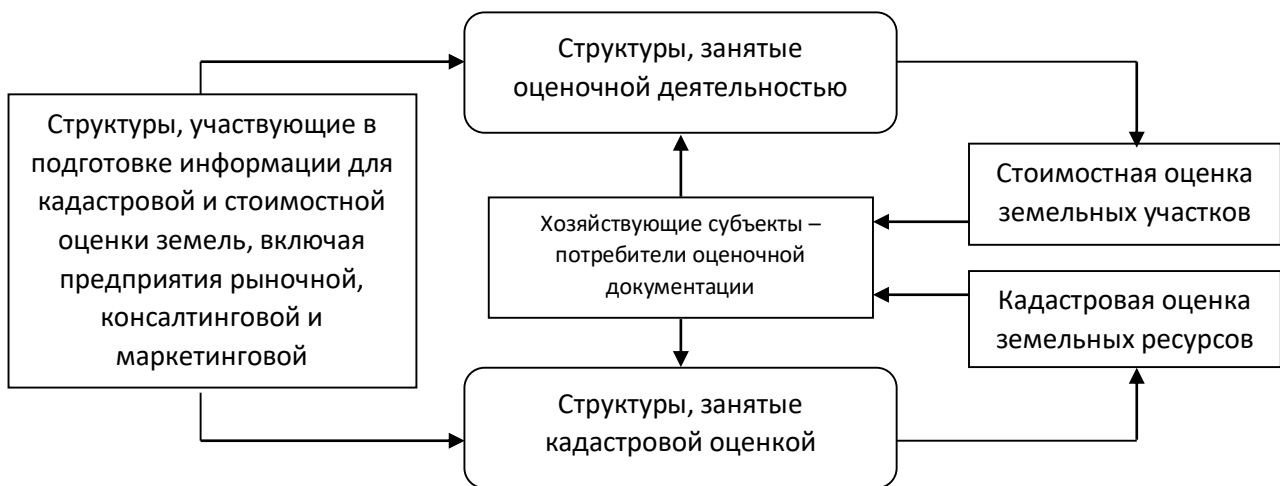
Вторая – хозяйствующие субъекты, занятые проведением кадастровой и рыночной стоимостной оценки земельных ресурсов;

Третья – хозяйствующие субъекты рыночной, консалтинговой и маркетинговой инфраструктуры, деятельность которых связана со сбором, обработкой и накоплением информации, необходимой для проведения оценочных работ.

Характеризуя информацию вышеуказанных хозяйствующих субъектов для стоимостной оценки земельных ресурсов ее следует разделить на:

Хозяйствующие субъекты, занятые подготовкой информации для

оценки земельных ресурсов и основные пути ее продвижения к потребителям



- информацию, позволяющую учесть при стоимостной оценке земельных участков влияние внутренних факторов, формирующих эту оценку;

- информацию, позволяющую учесть при стоимостной оценке земельных участков влияние внешних факторов, формирующих эту оценку, и позиционировать оцениваемый объект по отношению к другим объектам, вовлеченным в гражданско-правовой оборот.

Исходная информация для оценки земельных ресурсов включает общую, статистическую, аналитическую и рыночную составляющие (Рис. 2.).

Характеризуя общую информацию для оценки земельных ресурсов особо следует подчеркнуть, что эта информация является определяющей, так как она в первую очередь позволяет оценить:

- правовой аспект предстоящей стоимостной оценки земельных ресурсов (земельного участка), а именно полномочия заказчика для производства оценочных работ для испрашиваемой цели;

- правовой статус оцениваемого земельного участка, оформленный в соответствии с действующим законодательством;

- соответствие фактического количества земель и их

использования оформленному правовому статусу.

При этом указанная правовая информация должна содержать копии определенных законодательными и подзаконными актами документов установленной формы, подтверждающие права землевладельца, землепользователя или арендатора на оцениваемый земельный участок. К числу этих документов относятся государственные акты на собственность или пользование

земельным участком, документы по государственной регистрации прав собственности, пользования или аренды земель.

Сбор вышеуказанной правовой информации по оцениваемому земельному участку производится как для проведения кадастровой оценки земель, так и для рыночной стоимостной оценки земельных участков для различного целевого назначения при отсутствии кадастровой оценки.

Основные виды информации для оценки земельных ресурсов



Рис. 2.

В обобщенном виде общая информация при оценке земельных ресурсов предназначена для достоверной и исчерпывающей характеристики с правовой точки

зрения хозяйствующего субъекта, заинтересованного в стоимостной оценке его земельных ресурсов, конкретного субъекта оценки и его правового взаимодействия с другими хозяйствующими субъектами.



Характеризуя кадастровую информацию по оцениваемому земельному участку следует выделить такие неотъемлемые ее составляющие, как:

- правовая информация;
- количественная информация по земельному участку;
- качественная информация по земельному участку;
- экономическая информация по земельному участку и расположенной на нем недвижимостью;
- информация, характеризующая специфические локальные условия использования и оборота оцениваемого земельного участка.

В обобщенном виде кадастровая информация по оценке земельных ресурсов предназначена с, одной стороны, для удостоверения потребности хозяйствующего субъекта в оценочной документации (для целей налогообложения, определения стартовой цены земельного участка, выставляемого на аукцион и т.д.) и, с другой стороны, выступает базовой основой для определения рыночной стоимости земельного участка (для целей проведения сделок по земельным участкам, определения ущерба в связи с изъятием земель и т.д.).

Из сказанного следует, что наличие кадастровой информации существенно сокращает объемы потребных работ по сбору, обработке и обобщению исходной информации для рыночной стоимостной оценки земельных ресурсов. Однако необходимо подчеркнуть, что в настоящее время в республике еще не получила должного развития

земельно-кадастровая оценочная деятельность (земли несельскохозяйственного назначения, в том числе поселений), а по землям сельскохозяйственного назначения кадастровая документация устарела и не соответствует фактическому положению. В этих условиях при рыночной стоимостной оценке земельных ресурсов зачастую возникает необходимость сбора всего объема информации, в том числе необходимой для кадастровой оценки земельных ресурсов.

Особое внимание должно уделяться формированию блока специфической информации, характеризующей особенности объекта оценки. К этим особенностям, в первую очередь, относятся особые условия использования земельных участков и размещенной на них недвижимости. Эта информация должна подбираться отдельно по особенностям, которые обуславливают повышение стоимости земельного участка и находящейся на нем недвижимости и наоборот.

Важной составляющей информационного обеспечения стоимостной оценки земельных ресурсов является блок статистической информации, из которой следует выделить три вида данных:

- статистические материалы хозяйствующего субъекта, испытывающего потребность в оценочных услугах;
- статистические материалы по региону, в состав которого входит



хозяйствующий субъект – заказчик оценочных работ;

- статистические отраслевые материалы, характеризующие уровень использования земельных ресурсов в той отрасли экономики, к которой относится оцениваемый земельный участок.

Для подбора этого блока информации используются статистические материалы хозяйствующего субъекта (отчеты о наличии и использовании земель, годовые отчеты предприятия по производственно-финансовой деятельности и т.д.) и органов статистики районов в разрезе отраслевых секторов экономики. Кроме того, подбираются материалы органов землеустройства, характеризующие уровень использования земельных ресурсов, их особенности как средства производства и как базиса для размещения производительных сил в разрезе землепользователей, землевладельцев и арендаторов.

Аналитическая составляющая информационного обеспечения стоимостной оценки земельных ресурсов является основой для выявления влияния внешних и внутренних факторов, формирующих стоимостную оценку земельных ресурсов.

К аналитической составляющей информационного обеспечения оценочных работ по земельным ресурсам, на наш взгляд, следует отнести:

- аналитические, научно-исследовательские и проектно-изыскательские материалы и

документы, характеризующие уровень использования земельных ресурсов и основные пути его улучшения;

- аналитические материалы министерств и ведомств по состоянию и перспективам развития тех секторов экономики районов и регионов, к которым относятся оцениваемые земельные ресурсы;

- аналитические материалы маркетинговых и консалтинговых структур по основным тенденциям в использовании земельных ресурсов (по видам использования, категориям пользователей и т.д.).

При этом следует иметь в виду, что в этот блок информации не входят аналитические разработки самой оценочной структуры, которая производит оценочные работы. Эти материалы формируются в процессе самих оценочных работ и являются составляющими технологии производства стоимостной оценки земельных ресурсов.

К исходной внешней аналитической базе стоимостной оценки земельных ресурсов следует особо отнести такие материалы, как:

При оценке земель сельскохозяйственного назначения:

- агроклиматическое районирование территории региона, в котором расположен оцениваемый земельный массив или участок;

- гидромодульное районирование рассматриваемого региона;

- генеральные схемы использования земельных ресурсов региона на перспективу и др.

При оценке земель поселений:



- материалы геологического, гидрологического и сейсмического зонирования территории региона;

- схемы или проекты районной планировки конкретных регионов с материалами развития систем расселения;

- схемы или проекты развития производительных сил региона;

- схемы или генеральные планы развития населенных пунктов с проработками вопросов перспективных границ поселений, зонирования их территории по функциональному назначению и т.д.

Для оценки земель промышленности, транспорта, связи и др. дополнительно к материалам указанным для оценки земель поселений, должны привлекаться схемы и проекты размещения и развития промышленности, коммуникаций, транспорта и т.д.

В целом же для оценки земель различного назначения должна использоваться дополнительная специфическая информация, характеризующая ценность тех или иных земель и полученные путем аналитических расчетов количественные показатели факторов, которые этому способствуют. Особое место в аналитическом блоке информации для стоимостной оценки земель должен занимать сбор фактических и разработанных нормативных укрупненных удельных показателей по созданию объектов недвижимости на земельных участках различного качества, обеспеченности территории объектами инфраструктуры и т.д.

Важное значение должно придаваться оценке уровня оптимизации размеров и конфигурации оцениваемого земельного участка и размещенной на нем недвижимости (излишек или недостаток в земельных площадях). Аналитический блок необходимой внешней информации должен сочетаться с аналогичным блоком внутренней информации, подготовка которой осуществляется в процессе проведения оценочных работ.

Характеризуя рыночную информацию, необходимую для проведения земельно-оценочных работ, следует особо подчеркнуть о ее многообразии, существо которой сводится к следующим основным составляющим:

- информация о проведенных сделках по земельным участкам и расположенных на них объектах недвижимости с подробной характеристикой факторов и предпосылок, оказавших влияние на их стоимость (раздельно-свободные земельные участки и земельные участки, занятые объектами различного назначения);

- информация по складывающимся ценам по видам работ, продукции и услуг для ее использования при применении общепринятых подходов и методов стоимостной оценки земельных ресурсов различного назначения;

- вспомогательная информация, характеризующая развитие рынка капитала, уровень инфляции, курсы валют, складывающиеся цены на аренду земель и т.д.

Широкий спектр информации необходимой для стоимостной оценки земельных ресурсов (как кадастровой, так и рыночной стоимости) предопределяет необходимость соблюдения ряда общих требований по информационному обеспечению оценочных работ (рис. 3,4).

Массовая и индивидуальная кадастровая стоимостная оценка

земель, оценка земель для различного назначения, а также особенности отображения необходимой для этого информации объективно предопределяют специфику используемых технологий ее сбора и обработки.

Основные принципы формирования информационного обеспечения стоимостной оценки земельных ресурсов

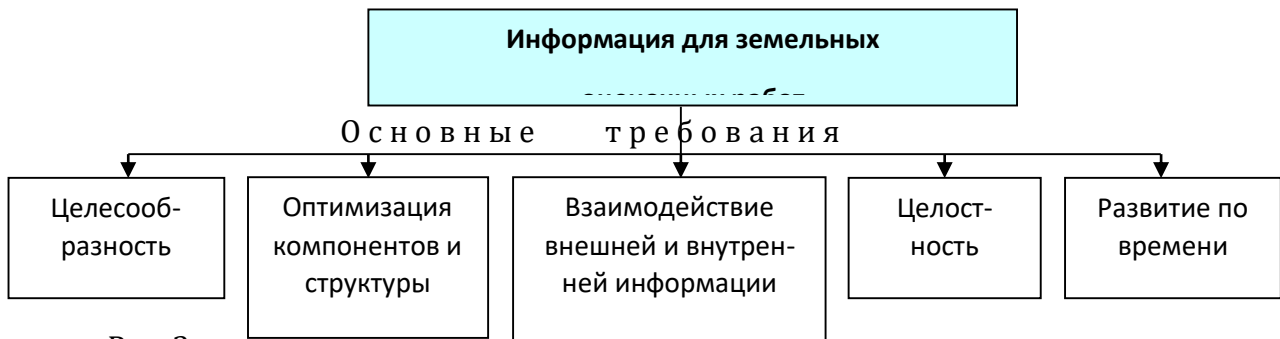


Рис. 3.

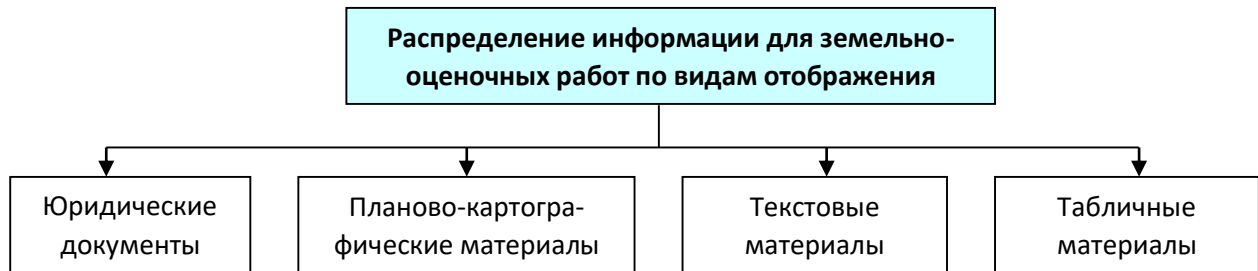


Рис. 4.

Рассматривая пути укрепления информационного обеспечения стоимостной оценки земельных участков, особо следует, на наш взгляд, остановиться на диалектике развития информационной базы для кадастровой и для индивидуальной стоимостной оценки земельных участков. Очевидно, чем более емкая и достоверная информация будет использоваться при кадастровой

оценке, тем в большей степени будет возрастать ее роль как информационной базы для индивидуальной стоимостной оценки земельных участков. При этом с учетом совершенствования методологии и технологии кадастровой оценки, приближения их к методологиям и технологиям индивидуальной стоимостной оценки земельных участков, последняя будет



характеризоваться как функция от кадастровой оценки откорректированная с помощью коэффициентов, учитывающих индивидуальные особенности оцениваемого земельного участка.

Важно отметить, что укрепление информационной базы для кадастровой оценки, с одной стороны, будет объективно способствовать повышению ее качества и усилению роли в улучшении регулирования земельных отношений (совершенствование налогообложения, формирования стоимости прав аренды и пользования земельными ресурсами и т.д.) и, с другой стороны, существенно повысит роль кадастровой оценки земельных ресурсов как информационной базы для стоимостной оценки земель.

Основные направления совершенствования информационного обеспечения земельно-оценочных работ, должны, на наш взгляд, базироваться на:

- совершенствовании количественного и качественного учета земель всех категорий;

- упорядочении регистрации землепользований и выдаче соответствующих государственных активов;

- максимализации информационного учета факторов, формирующих стоимостную оценку земель различного назначения;

- расширение вовлечения в оценочный процесс дополнительной информации, оказывающей влияние на объем затрат по созданию и эксплуатации размещаемых на земельных участках различных объектов.

References:

1. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» (от 19 августа 1999г.)
2. Закон Республики Узбекистан от 28 августа 1998 г. N 666-I О государственном земельном кадастре
3. Закон Республики Узбекистан О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения от 15 ноября 2021 г., № ЗРУ-728
4. Земельный Кодекс Республики Узбекистан утвержден Законом Республики Узбекистан от 30 апреля 1998 года № 598-I)
5. Постановление Президента Республики Узбекистан от 01.07.2019г. №ПП-4381 «О мерах по дальнейшему совершенствованию оценочной деятельности и упрощению механизмов реализации низкорентабельных и бездействующих предприятий с государственным участием»
6. Указ Президента Республики Узбекистан, от 06.07.2022 г. № УП-165 Об утверждении Стратегии инновационного развития Республики Узбекистан на 2022-2026 годы;
7. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан 11 сентября 2018 года № 721 «О мерах по дальнейшей поддержке инновационной деятельности».



8. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан 9 марта 2020 года № 133 «О мерах по дальнейшему совершенствованию нормативно-правовой базы для научных исследований».
9. Единый национальный стандарт оценки Республики Узбекистан (от 30.12.2023 г. Регистрационный № 3487)
10. Международные стандарты оценки (МСО). Редакция 2022 г. Москва, перевод РОО;