Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка включает пять этапов:

1. определение основных вопросов оценки;
2. сбор, проверка и анализ информации;
3. анализ наиболее эффективного использования земельного участка;
4. расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке — затратного, сравнительного, доходного — и согласование полученных результатов;
5. подготовка отчета об оценке.

Этап 1. Определение основных вопросов оценки. На этом этапе оценщик устанавливает следующие параметры оценки:

* цель оценки;
* стандарты оценки, в соответствии с которыми определяется стоимость;
* правовой режим и объем оцениваемых прав на земельный участок.

При оценке земельного участка необходимо четко определить следующие признаки, характеризующие правовой режим его использования:

* категория земель, в границах которых расположен земельный участок. Для городских земель также вид территориально-экономической зоны: жилая, общественно-деловая, производственная, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационная, сельскохозяйственного использования, военных объектов и др.;
* разрешенное использование земельного участка;
* форма собственности;
* кадастровый номер;
* сервитута и ограничения вещных прав на земельный участок;
* наличие застройки;
* определение даты проведения оценки. Дата определения стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

Этап 2. Сбор, проверка и анализ информации. Данные, используемые для оценки, можно подразделить на общие и специальные. Сбор общих данных предполагает анализ информации, характеризующей природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость земельного участка в масштабах района его расположения.

Сбор специальных данных предполагает анализ детальной информации, относящейся к оцениваемому объекту. Указанные данные используются в отчете об оценке для характеристики объекта оценки, потенциала его местоположения, анализа ситуации в регионе с характеристикой состояния рынка земли и недвижимости, для выбора методов оценки и т.п. При сборе и анализе информации особое внимание обращается на шесть разделов, приводимых ниже.

1. Юридическое описание и регистрационные данные:

а) договор на передачу титула собственности;

б) документы, описывающие границы участка и удостоверяющие его площадь;

в) информация о собственнике или арендаторе;

г) характеристика сервитутов;

д) правила зонирования и функционального использования;

е) градостроительные требования к землепользованию (градостроительные регламенты, требования государственных градостроительных нормативов и правил и др.);

ж) различного рода ограничения: законодательные, административные, санитарно-экологические и рекреационные; коммунальные, ограничения по теплоснабжению, водоснабжению, газоснабжению и электроснабжению, средствам связи, канализации и другие, связанные с мощностью существующих инженерных сетей и инфраструктуры при подключении к ним.

1. Физические характеристики земельного участка.

Описание размера и формы земельного участка включает его размеры, фронтальную границу, ширину и глубину, а также указывает какие-либо преимущества или недостатки, связанные с физическими характеристиками. Оценщик описывает участок и анализирует, каким образом его форма и размер влияют на стоимость объекта собственности. Особое внимание уделяют характеристикам, которые являются необычными для данного района. Влияние размера и формы оцениваемого участка варьируется в зависимости от его вероятного назначения. Например, участок необычной формы может быть пригодным для дома отдыха, но непригодным для осуществления некоторых видов коммерческой или промышленной деятельности.

Фронтальная граница — это измеряемая в метрах сторона участка, выходящая на улицу, железную дорогу, реку или имеющая какую-либо другую географическую особенность, признаваемую рынком.

Часто участок бывает больше или меньше соседних, что оказывает влияние на стоимость и рассматривается в анализе наиболее эффективного использования. Функциональная полезность участка часто связана с оптимальным размером и соотношением фронтальной границы и глубины. Оценщику следует учитывать это обстоятельство в ходе определения стоимости участков с необычной формой или размером. Тенденции стоимости могут быть выявлены из данных о рыночных продажах или из аренды участков различных размеров.

К типичным физическим характеристикам земельного участка относятся:

а) размер (площадь);

б) форма (конфигурация);

в) топография (рельеф);

г) ландшафт;

д) инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);

е) состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

1. Описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, включая объемно-планировочные и конструктивные характеристики (материал стен, крыши, возраст, состояние и др.).
2. Характеристика местоположения и прилегающей территории:

а) использование примыкающих участков (жилье, административные, коммерческие, промышленные здания и т.п.);

б) ориентация улучшений, наличие застройки в прилегающих районах;

в) наличие улиц, аллей, маршрутов общественного транспорта;

г) возможность подъезда непосредственно к участку, качество и состояние дорог;

д) близость и интенсивность движения транспорта, уровень шума;

е) наличие зеленых насаждений (тип, возраст, состояние);

ж) состояние окружающей среды;

з) негативное воздействие природных, экологических и социальных факторов:

природные — подверженность района местоположения участка затоплениям, оползням, землетрясениям, близкое залегание грунтовых вод,

экологические — изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение и пр.

1. Анализ экономических факторов:

а) цены соседних участков;

б) наличие инженерных коммуникаций (подземных и надземных) или возможность их прокладки, величина расходов на их создание (электрические сети, водопровод, канализация, газопровод, теплотрасса, телефонная сеть и др.);

в) данные о продажах аналогичных земельных участков;

г) данные о стоимости аренды земельных участков;

д) данные о затратах на новое строительство или на улучшения объекта для его эффективного использования (для завершения строительства объекта и его нормальной эксплуатации);

е) данные о доходах и затратах от использования объекта;

ж) этап жизненного цикла оцениваемого земельного участка: находится в эксплуатации,

временно не эксплуатируется,

земельные участки, подготавливаемые к продаже или передаче.

1. Особые факторы, вытекающие из местоположения конкретного участка.

К отчету оценщик прикладывает карту местности, показывающую участок и его местоположение, а также фотографии земельного участка и его улучшений.

Источники информации

1. Непосредственный осмотр земельного участка и прилегающей территории и изучение документации для идентификации объекта оценки, т.е. установления тождественности между тем, что записано в документах, и тем, что реально существует.
2. Получение информации от собственника объекта и представителей эксплуатационных служб.
3. Исследование земельного рынка и практики продаж.

Этап 3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. НЭИ рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения характеристик уже существующего на участке объекта. НЭИ земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. При этом возможно перепрофилирование характера использования участка или снос имеющихся объектов без нанесения какого-либо ущерба окружающей среде. При определении НЭИ принимаются во внимание:

* целевое назначение и разрешенное использование;
* преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
* текущее использование земельного участка;
* перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

■ ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости. Этап 4. Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке — затратного, сравнительного, доходного — и согласование полученных результатов. В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик при проведении оценки использует (или обосновывает отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Он самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов^ оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных в соответствии с Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» от 6 июля 2001 г. №519 и утвержденных Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. №568-р, рекомендуется использовать:

* метод сравнения продаж;
* метод выделения;
* метод распределения;
* метод капитализации земельной ренты;
* метод остатка;
* метод предполагаемого использования.

Методы сравнения продаж, выделения и распределения основаны на сравнительном подходе. На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения [21].

Каждый из этих методов может привести к получению различных величин стоимости земельного участка. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и вывести итоговую величину стоимости земли на основании наиболее подходящих и надежных данных. Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, расчет диапазона величин).

Этап 5. Подготовка отчета об оценке. Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке. Основные требования к содержанию отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка изложены в следующих документах:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» от 6 июля 2001 г. №519.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. №568-р.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Распоряжение Минимущества России от 10 апреля 2003 г. №1102-р.

Как показывает практика, пока еще не сложилась устоявшаяся форма представления данных и содержания отчета не только в сфере оценки земли, но и в сфере оценки объектов недвижимости в целом.

Разные фирмы и оценочные структуры применяют разные формы отчетов, причем содержательная часть этих отчетов по полноте информации и функциональному назначению может существенно различаться. Такое положение существенно затрудняет восприятие представленных данных и не всегда позволяет заказчику оценить правильность полученных результатов.

При составлении отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка целесообразно руководствоваться следующими требованиями:

* своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке земельного участка является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором;
* отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки земельного участка, используемые стандарты оценки, цели и назначение оценки земельного участка, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки земельного участка, отраженных в отчете;
* если при проведении оценки земельного участка определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки земельного участка й причины отступления от возможности определения рыночной стоимости земельного участка;

я отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенными с точки зрения полноты обоснования примененного им метода расчета стоимости конкретного земельного участка;

* для проведения оценки земельных участков законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов (например, по кадастровой оценке земель поселений);
* отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Обобщим рассмотренные этапы процедуры оценки рыночной стоимости земельного участка.

Этап 1. Определение основных вопросов оценки Цель оценки.

Вид определяемой стоимости.

Установление оцениваемых имущественных прав.

Дата проведения оценки.

График работ по оценке.

Источники информации.

Выбор методов оценки.

Затраты на проведение оценки.

Денежное вознаграждение за проведение оценки.

Составление договора на оценку.

Этап 2. Сбор, проверка и анализ информации

Осмотр объекта и прилегающей территории.

Юридическое описание единого объекта недвижимости.

Физические характеристики и местоположение.

Экономическая информация.

Проверка достоверности собранной информации.

Анализ и обработка информации.

Этап 3. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ земельного участка-как незастроенного

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями:

правовая обоснованность выбранного варианта использования;

физическая осуществимость;

финансовая целесообразность;

наивысшая стоимость единого объекта недвижимости.

Этап 4. Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов и согласование полученных результатов

Оценка стоимости на основе доходного подхода.

Оценка стоимости на основе сравнительного подхода.

Оценка стоимости на основе затратного подхода.

Проверка полученных данных о величине стоимости.

Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации.

Выведение итоговой величины стоимости.

Этап 5. Подготовка отчета об оценке