Оглавление

[1. Основные положения оценки земельных участков 4](#_Toc278974354)

[2. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности 5](#_Toc278974355)

[3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли 5](#_Toc278974356)

[4. Методы оценки земель 5](#_Toc278974357)

# 1. Основные положения оценки земельных участков

Как средство производства земля имеет особенности, оказывающие непосредственное влияние на оценку недвижимости:

- земля не является результатом предшествующего труда;

- пространственно ограничена;

- незаменима другими средствами производства;

- обладает постоянством местоположения;

- неизнашиваема при правильном использовании;

- территориально разнокачественна;

- характеризуется специфической полезностью каждого конкретного земельного участка;

- обладает плодородием и в сельском хозяйстве наиболее эффективно используются все ее полезные качества;

- практически во всех сферах деятельности человека (кроме сельского и лесного хозяйства) выступает в основном в качестве пространственного операционного базиса, поэтому неразрывно связана с объектами, на ней расположенными: зданиями, сооружениями, дорогами, мелиоративными сооружениями, прочими материальными элементами, созданными трудом человека, так называемыми улучшениями.

Следует различать термины «земля» и «земельный участок», которые используются в разном значении. Термин «земля», как правило, употребляется в том случае, когда речь идет о неосвоенной собственности. Термин «земельный участок» означает часть территории, на которой выполнены какие-то работы (улучшения), позволяющие использовать данный участок согласно целевому назначению.

Выделяют следующие улучшения, проводимые для создания участка:

- внешние: устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей;

- внутренние: планировка, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей, коммуникаций связи и т.д.

В Земельном кодексе РФ содержится следующее определение земельного участка: «Земельный участок — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Правовой статус земельного участка включает: целевое назначение, разрешенное использование, форму законного владения. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Неделимым признается земельный участок, который по своему целевому назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные земельные участки».

Оценка земли применима не только к пустующим, незастроенным землям. Типичный объект недвижимости состоит из земельного участка и построек и существует необходимость в определении стоимости земельного участка отдельно от имеющихся на нем улучшений, что вызвано следующими причинами:

- различие в налогообложении земли и строений (налог на имущество и земельный налог);

- требуется отдельная оценка земельного участка от улучшений при применении затратного метода определения стоимости недвижимости;

- принятие решений о сносе имеющихся улучшений в целях лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Главный элемент земельных отношений — земельная собственность.

При оценке земельного участка необходимо учесть связанный с ним набор прав. Распространенные права, требующие оценки:

1) полное право собственности — возможность использования свободного от арендаторов участка любым законным способом;

2) право аренды — возможность владения земельным участком по договору аренды.

В соответствии с Законом Российской Федерации «О плате за землю» использование земли в нашем государстве является платным. Формами платы в нем названы: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли. Земельным налогом облагаются ежегодно все собственники земли, а также землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов. Арендная плата взимается за земли, переданные в аренду. Нормативная цена земли вводится для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных законодательством РФ, для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

В России большинство земель не продается, а сдается в аренду, поэтому часто оценщики определяют не стоимость земельного участка, а стоимость прав его аренды.

Стоимость прав аренды — это сумма, которую готов заплатить потенциальный покупатель за право владения данным участком по договору аренды с целью получения выгоды от этого владения. Оценка прав аренды применяется при определении цены продажи права аренды земельного участка, при определении стоимости объекта, частью которого является арендуемый земельный участок, и при оценке ущерба от расторжения договора аренды.

# 2. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности

Выделяют три формы платы за землю:

1. земельный налог
2. арендную плату,
3. нормативную цену земли,

в основе которых содержится стоимостная оценка земли.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных ресурсов:

* массовую;
* единичных объектов земельной собственности.

Оба вида оценки представляют собой систематические методы расчета стоимости. В обоих случаях необходим анализ рынка, но принципиальная разница заключается в масштабе проведения и контроле качества выполненной оценки.

Модели массовой оценки ориентированы на воспроизводство рынка одного или нескольких вариантов землепользования на обширной географической территории. Для выполнения массовой оценки требуются значительный персонал; разработка стандартной методики, способной унифицировать процедуру оценки большого числа объектов собственности на конкретную дату; использование статистических методов как в процессе оценки, так и для проверки качества выполненной оценки. Массовая оценка как нельзя лучше подходит для налогообложения.

Оценка единичных объектов собственности на конкретную дату выполняется, как правило, небольшим количеством персонала, решение принимается одним специалистом. Качество выполненной работы определяется путем сопоставления с реальными продажами аналогичных объектов.

# 3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли

При оценке земельного участка следует определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования, который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ наилучшего использования включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т. п.

Большое значение при оценке стоимости объекта, состоящего из земельного участка и построек, придается анализу наилучшего использования, во-первых, предположительного вакантного земельного участка и, во-вторых, земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ предположительного вакантного земельного участка является необходимым этапом при определении его стоимости, и он основан на установлении наиболее доходного варианта использования земли.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

Назовем основные факторы, определяющие оптимальное использование земли:

1) местоположение — фактор, оказывающий основное влияние на стоимость земельного участка (учитываются перспективность местоположения, транспортная доступность, характер окружения);

2) рыночный спрос — фактор, отражающий соотношение спроса и предложения на рынке;

3) финансовая обоснованность — способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка, который был бы достаточным для возмещения расходов инвесторов и обеспечения получения ожидаемой прибыли;

4) физическая пригодность участка — перспектива создания улучшений — размер, топография, качество грунта, климат, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики участка, существующее зонирование, экологические параметры и т.д.;

5) технологическая обоснованность и физическая осуществимость — анализ соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятность стихийных бедствий, доступность транспорта, возможность подключения к коммунальным удобствам, учет размеров и формы участка, например, размер может быть мал для строительства промышленного объекта;

6) законодательная (юридическая) допустимость — соответствие варианта использования земельного участка действующему законодательству. Выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, наличия временных запретов на строительство в данном месте, сложности в районе исторической городской застройки, возможное изменение нормативных актов, соблюдение правил зонирования, негативные настроения местного населения;

7) максимальная доходность (максимум дохода собственности и стоимости участка), которая определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования, с учетом риска инвестиций.

# 4. Методы оценки земель

Нормативный метод заключается в определении нормативной цены земли. Используется при передаче, выкупе земли в собственность, установлении общей совместной (долевой) собственности сверх бесплатной нормы, передаче по наследству или дарении, получении кредита под залог, изъятии для государственных или общественных нужд.

Земли городов оцениваются с учетом плотности застройки, престижности района, характера окружающего землепользования, экологического состояния, инженерно-транспортного обустройства и др. Земли разделяют на зоны, дифференцированные по базовым ставкам земельного налога и нормативной цене земли (Закон РФ «О плате за землю»). Нормативная цена земли фиксируется в Земельном кадастре.

Основа определения нормативной цены земли:

ставки земельного налога и повышающие коэффициенты, льготы по земельному налогу не учитываются.

Часто необходимо оценить объект, состоящий из здания и земельного участка, когда на последний имеются только права аренды. В этом случае в качестве стоимости земли можно учесть затраты на отвод земельного участка под строительство.

В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р утверждены Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод капитализации земельной ренты, метод распределения, метод остатка, метод разбивки на участки.

Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Общепринятые элементы сравнения для земельных участков: права собственности, условия финансирования, особые условия продажи, рыночные условия (изменяются во времени), месторасположение (расстояние от города и дорог, характеристика окружения), условия зонирования, физические характеристики (размер, форма и глубина участка, угловое расположение, тип почв, рельеф), доступные коммунальные услуги, экономические характеристики, наилучшее и наиболее эффективное использование. При оценке земли можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в конце несколько значений стоимости, определяющих диапазон стоимости. Особую категорию представляют собой городские земли, на их ценность влияют величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, региональные природные, экологические и другие факторы.

Метод дает достаточно точные результаты только на развитом информационно-открытом конкурентном рынке. Российский земельный рынок не отвечает этим требованиям, стоимость земельного участка невозможно определить исходя из информации о сделках продаж участков-аналогов. Поэтому для оценки должна собираться вся доступная информация для применения всех методов оценки участков.

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

На основе полученной арендной ставки рыночная стоимость участка определяется по доходному подходу обычно с применением метода прямой капитализации. Формула расчета стоимости земельного участка имеет вид: ,

VL — стоимость земельного участка,

IL — доход от владения землей,

RL: — ставка капитализации для земли.

Ставка капитализации определяется делением величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи или увеличением безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвеcтированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Основные факторы, влияющие на величину арендной ставки земельного участка: характеристики местоположения, размер, форма, окружающий тип землепользования, транспортная доступность, инженерное оборудование.

Однако в России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты.

Метод распределения (метод соотношения, соотнесения, allocation) — определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными.

Метод выделения (извлечения) применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов;

- определение отличий каждого аналога от объекта оценки;

- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности.

Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости. Стоимость земельного участка в общем виде определяется по формуле:

C3=C-Cy , где

Сз, — стоимость земельного участка,

С — стоимость объекта,

Су — стоимость улучшений.

Метод остатка основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать стоимость здания, чистый операционный доход всей собственности, коэффициенты капитализации для земли и для зданий.

Основные этапы метода остатка для земли:

1) определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;

2) определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);

3) чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

Сложно прогнозировать доход в условиях недостаточной стабильности экономики.

Метод разбивки на участки (подход с точки зрения развития) используется при оценке земли, пригодной для разделения на индивидуальные участки. Состоит из следующих этапов:

- определение размеров и количества индивидуальных участков;

- расчет стоимости освоенных участков с помощью метода сравнения сопоставимых продаж;

- расчет затрат и графика освоения предполагаемого периода продажи и разумной предпринимательской прибыли;

- вычет всех затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой суммарной цены продажи участков для определения чистой выручки от продажи недвижимости после завершения освоения и продажи индивидуальных участков;

- выбор ставки дисконта, отражающей риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи.

Затраты на освоение земельного массива обычно включают:

- расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;

- расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа;

- налоги, страховку, гонорары ИТР;

- расходы на маркетинг;

- прибыль и накладные расходы подрядчика и т.д.

В целом, моделирование рыночной стоимости земельных участков проводится в рамках предположения о достижении динамического равновесия в конкуренции различных «рациональных» землепользователей за право занять определенный участок. При балансе платежеспособного спроса и предложения на имитируемом земельном рынке при ограниченности предложения решается вопрос о наиболее эффективном использовании участка как свободного и с учетом существующей застройки. Моделирование потенциального рентного дохода для различных типов землепользования базируется на закономерностях формирования рентных эффектов местоположения и сложившихся цен (продажи и аренды). Учитывая существенную разницу в стоимостных показателях для участков, расположенных по фронту улично-дорожной сети города и расположенных на внутриквартальных территориях, эти участки подлежат обязательному разделению при оценке. Реализация принципа наиболее эффективного использования происходит в условиях конкуренции за пользование недвижимостью между различными функциональными сегментами рынка с учетом реальных ограничений на объемы спроса и возможной многофункциональности территории, в результате чего на каждом участке образуется набор землепользователей.