

В.И. ПЕТРОВ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Под редакцией доктора экономических наук,
профессора **М.А. Федотовой**

Рекомендовано УМО по образованию
в области финансов, учета и мировой экономики
в качестве **учебного пособия** для студентов,
обучающихся по специальности «Финансы и кредит»



**МОСКВА
2007**

УДК 332(075.8)

ББК 65.32-5я73

ПЗО

Рецензенты:

А.П. Ковалёв, заведующий кафедрой «Производственный менеджмент» Московского государственного технического университета «Станкин», д-р экон. наук, проф.,

П.В. Тальмина, проф. кафедры «Экономика и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве РФ, д-р экон. наук, проф.,

Л.С. Александрова, заведующая кафедрой «Финансы и кредит» Международного института экономики и права, канд. экон. наук, доц.

Петров В.И.

ПЗО Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — М. : КНОРУС, 2007. — 208 с.

ISBN 5-85971-567-6

Рассмотрены теоретические основы кадастровой и рыночной оценки земель различного целевого назначения, подробно раскрыты принципы и методы определения рыночной стоимости городских и сельскохозяйственных земельных участков в Российской Федерации. Кроме того, учебное пособие включает анализ практических примеров оценки земельных участков, контрольные вопросы и тесты.

Для студентов, изучающих курсы «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», «Оценка недвижимости», «Оценка стоимости земли», «Экономика недвижимости» и «Антикризисное управление», а также для специалистов, занимающихся оценкой стоимости земли и вопросами управления земельными ресурсами.

Редактор *Р.С. Головина*

Корректор *И.О. Свиридова*

Компьютерная верстка: *И.В. Рощина*

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 77.99.02.953.Д.007021.10.05 от 27.10.2005 г.

Подписано в печать 23.10.2006

Формат 60×90/16. Гарнитура «PetersburgС». Печать офсетная. Бумага газетная.

Усл. печ. л. 13,0. Уч.-изд. л. 10,2. Тираж 3000. Заказ № 1637.

ЗАО «КНОРУС». 129110, Москва, ул. Большая Переславская, 46

Тел.: (495) 680-7254, 680-0671, 680-1278.

E-mail: office@knorus.ru <http://www.book.ru>

Отпечатано в ОАО «Домодедовская типография»,

г. Домодедово, Каширское ш., д. 4, корп. 1

ISBN 5-85971-567-6

978-5-85971-567-1

© Петров В.И., 2007 .

© КНОРУС, 2007

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
Глава 1. ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	7
1.1. Особенности земельного участка как объекта оценки	7
1.2. Основные цели экономической оценки земли	11
1.3. Экономические принципы оценки земли	30
1.4. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка	42
Контрольные вопросы	49
Тесты	50
Глава 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	54
2.1. Земельный рынок и его особенности	54
2.2. Правовой режим земельного участка	60
2.3. Форма собственности и разрешенное использование земельного участка	64
Контрольные вопросы	77
Тесты	78
Глава 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	81
3.1. Экономическое содержание доходного подхода	82
3.2. Метод капитализации дохода	83
3.3. Метод остатка	88
3.4. Метод предполагаемого использования	101
Контрольные вопросы	104
Тесты	104
Практические задания	106
Глава 4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	109
4.1. Метод сравнения продаж	109
4.2. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения	122

4.3. Метод распределения	124
Контрольные вопросы	126
Тесты	127
Практические задания	130
Глава 5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	132
5.1. Оценка земель поселений исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры	133
5.2. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов	134
Контрольные вопросы	136
Тесты	136
Практические задания	137
Глава 6. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	139
6.1. Рентные отношения в сельском хозяйстве	139
6.2. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты	143
Контрольные вопросы	149
Тесты	149
Практические задания	150
Глава 7. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ РАЗЛИЧНОГО ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	152
7.1. Кадастровая оценка земель поселений	152
7.2. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения	162
7.3. Кадастровая оценка лесных земель	178
Контрольные вопросы	185
Тесты	186
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	188
СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ	190
ЛИТЕРАТУРА	206

ПРЕДИСЛОВИЕ

Наибольшей ценностью, которой обладает государство, является земля. Земля служит основой общественной и экономической деятельности человека, являясь в то же время товаром и источником благосостояния людей. Земля занимает уникальное и ключевое положение в экономической жизни общества, она является фактором производства, прямо или косвенно необходимым при изготовлении всех товаров. Будучи базовым ресурсом, земля является источником всех других благ.

Ценность земли заключается в ее основных характеристиках:

- каждый участок земли является уникальным по своему местоположению и внешнему окружению;
- земля является недвижимой в вещественном отношении;
- земля долговечна, а ее стоимость со временем увеличивается;
- предложение земли ограничено природой;
- земля может использоваться людьми для различных целей.

С принятием нового Земельного кодекса Российской Федерации и других нормативных актов расширяется гражданский оборот земельных участков, земля все в большей степени становится товаром — объектом хозяйственного оборота.

Мировая практика свидетельствует о том, что включение земли в экономический оборот и изъятие земельной ренты в пользу государства является важным источником поступления средств в бюджеты для финансирования расходов на образование, создание инфраструктуры поселений, охрану почв, ведение земельного кадастра и для других целей.

Достоверная оценка стоимости земли способствует принятию эффективных решений в области земельных отношений как в государственном, так и в частном секторе. Экономисты и градостроители

уже давно осознали, что отсутствие экономической оценки кадастровой и рыночной стоимости земли приводит к неэффективному землепользованию и нежелательной модели городского развития, например к строительству в центре городов промышленных предприятий, а это, в свою очередь, приводит к существенным финансовым потерям в муниципальных и городских бюджетах.

Свободный земельный рынок может активно развиваться только при создании правовых, экономических и социальных условий для рыночного оборота земли, а также методических основ для проведения кадастровой и рыночной оценки земельных участков.

Цель пособия — показать особенности земельного участка как объекта экономической оценки, раскрыть принципы и методы проведения оценки земли в современной России.

Задачи пособия:

- изучение особенностей, структуры, объектов и субъектов земельного рынка в Российской Федерации;
- раскрытие особенностей правового регулирования оценки земли;
- изучение и сопоставительный анализ методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке рыночной стоимости земельного участка с учетом требований Международных стандартов оценки и Методических рекомендаций Министерства имущественных отношений Российской Федерации;
- рассмотрение вариантов наиболее эффективного использования застроенных и незастроенных участков;
- анализ практических примеров оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков;
- раскрытие основных положений государственных методик кадастровой оценки земель поселений, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Учебное пособие включает семь логически взаимосвязанных глав. В них последовательно раскрываются экономические и правовые аспекты реализации трех классических подходов к оценке земель различного целевого назначения. Рассмотрены изменения в правовом регулировании земельных отношений, произошедшие в последние годы, как в Российской Федерации, так и в Москве. Особое внимание уделено изучению особенностей рыночной оценки городских и сельскохозяйственных земель, составляющих основу современного российского земельного рынка.

В конце глав приводятся контрольные вопросы, тесты и практические задания, позволяющие лучше усвоить приведенный материал.

ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1. ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Происходящие в Российской Федерации процессы перехода к рыночной модели экономики возродили право частной собственности и свободу предпринимательства, позволяющие субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости: зданиями, сооружениями, а также земельными участками различного целевого назначения.

Необходимым элементом рыночной экономики выступает институт независимой оценки собственности, без которого невозможны становление права собственности и демократизация экономической жизни.

В первую очередь это касается рынка недвижимости, развитие которого может определить в ближайшей перспективе характер изменений всей экономики. Земля является природной основой рынка недвижимости.

Деление имущества на движимое и недвижимое берет свое начало со времен римского права. В понятие **недвижимого имущества** входят физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Процесс оценки недвижимости предполагает четкое определение собственно объекта оценки, его идентификацию, установление оцениваемых прав, обоснование выбора информационной базы при проведении расчетов и сведение к минимуму различных допущений и предположений в отношении используемых в расчетах данных.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее — ГК РФ; ст. 130) дается четкое определение термина «недвижимая вещь»: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том

числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства...» [2. С. 81].

Отличительной чертой **движимого имущества** является возможность его перемещения без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Таким образом, любой объект недвижимой собственности состоит из физических элементов (земельного участка, строений и других объектов) и юридических прав на них, которые должны быть узаконены, а именно:

1) границы земельного участка должны быть определены (отмечены межевыми знаками или иным образом на местности);

2) установлены права собственности и другие вещные права на земельный участок и расположенные на нем здания, сооружения и другие объекты недвижимости;

3) данные об объектах недвижимости должны быть зарегистрированы в государственных земельном и градостроительном кадастрах.

Следовательно, необходимо различать понятия недвижимости как совокупности физических объектов (земли и всего, что с ней неразрывно связано) и недвижимой собственности, включающей кроме материальных объектов интересы, преимущества и права, связанные с собственностью на эти объекты. Собственность представляет собой совокупность частных прав, включающих владение, распоряжение и пользование (рис. 1.1).

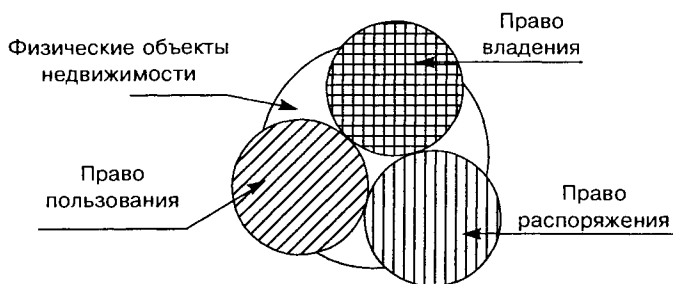


Рис. 1.1. Составляющие недвижимой собственности

Итак, под **объектом недвижимой собственности** понимается совокупность физических объектов и юридических прав на них. Неотъемлемыми частями земельного участка могут быть:

- здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), расположенных на этом участке, подземные сооружения, относящиеся к данному участку;

- обособленные водные объекты, многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города. Сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящихся в совместной эксплуатации собственников недвижимости квартала или города;
- стационарные сооружения благоустройства территории участка;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка;
- другие объекты, которые в совокупности с вышеперечисленными компонентами недвижимости составляют нерасторжимое конструктивное или функциональное целое.

Земельный участок является природным базисом любого объекта недвижимости. С физической точки зрения земля представляет собой поверхность планеты. Земля — это часть природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами и климатом.

Земельный участок — часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

При оценке земельного участка необходимо учитывать все улучшения, которые позволяют его эффективно использовать.

Улучшения — все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования.

Улучшения делятся на внешние и внутренние. К внешним улучшениям в населенных пунктах относят устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей. Внутренние улучшения — здания, сооружения, внутренний ландшафт, водопровод, канализация, дорожки и другие объекты, имеющиеся на территории участка.

В Земельном кодексе Российской Федерации (далее — ЗК РФ; п. 5 ст. 1) установлен *принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов*. Согласно этому принципу все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельного участка (ст. 1 ЗК РФ). При переходе права собственности на здание или сооружение к собственнику здания переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон (ст. 273 ГК РФ).

Таким образом, намечен переход к единому объекту недвижимости, включающему земельный участок и все улучшения.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено:

- спецификой данного объекта;
- неразработанностью нормативно-правовой базы;
- неразвитостью земельного рынка в стране.

Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

- невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости. Земля является ограниченным природным ресурсом;

- каждый земельный участок неподвижен, т.е. имеет фиксированное местоположение;

- возможно многоцелевое использование земли:

- как средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания,

- как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения других объектов недвижимости;

- земельный фонд является основой жизни и деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фонда. Поэтому во всех развитых странах государство законодательно регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объекта. В статье 1 ЗК РФ установлен приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Владение, пользование и распоряжение землей осуществляется свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

- в отличие от других объектов недвижимости срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Кроме того, в условиях ограниченности предложения земельных участков под застройку стоимость земли, в отличие от стоимости зданий или сооружений, со временем увеличивается. Данная особенность учитывается при расчете коэффициента капитализации для земли;

- использование и охрана земли в Российской Федерации осуществляется с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

1.2. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Централизованное распределение бесплатной земли при игнорировании необходимости рыночной оценки ее стоимости привело к неэффективному землепользованию в сельском и лесном хозяйстве, а также обусловило нерациональную модель городского развития, например размещение промышленных зон, а также экологически вредных предприятий в центральной части городов.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию. Начатая в 1991 г. земельная реформа позволила ликвидировать монополию государственной собственности на землю, обеспечить значительное число граждан земельными участками, ввести платность землепользования, сформировать основы земельного рынка и его инфраструктуру.

Важнейшей задачей земельной реформы являются дальнейшие радикальные преобразования земельных отношений для осуществления практического перехода к гарантированным Конституцией Российской Федерации формам собственности на землю и развитию регулируемого государством земельного рынка на основе системы научно обоснованной экономической оценки стоимости земли.

Экономическая оценка земельного участка — деятельность по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости земель различного целевого назначения на основе действующего законодательства и стандартов.

Результат оценки земельных участков существенно зависит от цели оценки, обуславливающей вид стоимости земельного участка, и права, которые к нему относятся.

Можно выделить четыре основных цели оценки земельных участков:

- 1) удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли;
- 2) создание базы для налогообложения;
- 3) реальное отражение их стоимости в бухгалтерском учете предприятий;
- 4) составление государственного земельного кадастра, а также реальное стоимостное отражение земель в статистике национального богатства страны.

Первая цель оценки стоимости земельных участков — *удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли.*

Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Государственная политика по развитию оборота земли и другой недвижимости направлена на решение следующих задач:

- расширение категорий земель, подлежащих приватизации, с одновременным определением видов земель, ограниченных в обороте и исключенных из него;

- законодательное ограничение предоставления земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования и прекращение предоставления в пожизненное наследуемое владение;

- стимулирование выкупа земельных участков под приватизированными предприятиями для включения земельных участков в уставный капитал предприятий;

- введение режима рассрочки платежей при выкупе земельных участков;

- повышение эффективности управления земельными участками, находящимися в государственной собственности, путем ее разграничения на федеральную, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность;

- переход в основном на аукционный и конкурсный принцип предоставления (продажи) свободных земельных участков;

- упрощение процедур предоставления земли под жилищную и промышленную застройку (согласований, разрешений архитектурно-планировочных и градостроительных требований и др.);

- развитие системы ипотечного кредитования граждан и других участников рынка, инвестирующих свои средства на приобретение земли и другой недвижимости;

- расширение возможностей оборота прав аренды земли, находящейся в государственной и муниципальной собственности;

- усиление взаимодействия рынка земли и рынка ценных бумаг.

В настоящее время в России при оценке земельных участков и других объектов недвижимости используются различные виды стоимости.

Краеугольный камень теории оценки недвижимости — это понятие «рыночная стоимость». В Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение **рыночной стоимости**: «Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая

всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Данное определение рыночной стоимости базируется на следующих предпосылках: сделка совершена в условиях конкурентного и равновесного рынка при соблюдении типичных условий и передаче титула собственности от продавца к покупателю в момент отчуждения объекта.

К сожалению, в указанном определении не выделено положение о том, что рыночная стоимость всегда относится к конкретному моменту времени, поскольку при изменении конъюнктуры рынка она также может измениться. Поэтому рыночная стоимость отражает фактическое состояние рынка и обстоятельства заключения сделки на действительную дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата написания отчета об оценке могут быть разными, но дата отчета не может предшествовать дате оценки.

Остановимся более подробно на основных понятиях определения рыночной стоимости земельного участка:

«...*наиболее вероятная цена*...» — имеется в виду, что рыночная стоимость — это наиболее вероятная (обоснованно достижимая) цена при осуществлении сделки между покупателем и продавцом, которые имеют типичную для открытого и конкурентного земельного рынка мотивацию;

«...*на открытом рынке в условиях конкуренции*...» — под открытостью рынка понимается отсутствие препятствий экономического, юридического и административного характера для вхождения всех желающих на данный земельный рынок, а также выхода из него.

Условия конкуренции на рынке определяются степенью однородности и мобильности товаров, количеством продавцов и покупателей и влиянием каждого из них на цену продажи, наличием барьеров для входа на рынок и другими факторами. В отличие от рынка совершенной конкуренции, на земельном рынке каждый участок имеет свою

специфику и местоположение, число участников невелико и они, как правило, недостаточно информированы, существенную роль играет государственное регулирование;

«...стороны сделки действуют разумно...» — рыночная стоимость предполагает, что стороны сделки действуют экономически рационально, компетентно и в своих интересах. У покупателя имеются мотивы купить, но его не принуждают к этому. Он совершает покупку с учетом сложившихся условий и ожиданий рынка имеющегося, а не воображаемого или гипотетического. Потенциальный покупатель не собирается совершать сделку по любой цене и платить выше той суммы, которую требует рынок.

Продавец не желает и не вынужден продать земельный участок по любой цене, предлагаемой на рынке. Он заинтересован продать участок после достаточного срока его экспозиции за лучшую цену, которая возможна на конкурентном рынке;

«...на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства...» — стороны сделки не испытывают незаконного давления или чрезвычайных жизненных обстоятельств. У покупателя и продавца отсутствует острая экономическая или другая необходимость в данной сделке. Между ними нет предварительного сговора или особых отношений: родственных, отношений между материнской и дочерней компаниями, между владельцем собственности и арендатором, которые могут сделать величину цены нетипичной для данного сегмента рынка земли;

«...стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки...» — стороны сделки, совершенной по рыночной стоимости, достаточно информированы о характеристиках продаваемого земельного участка, его фактическом состоянии и потенциальном использовании, а также о рыночной ситуации на дату оценки. Обладая этой информацией, каждый участник сделки действует в собственных интересах и рассчитывает получить максимальную выгоду соответственно своему положению в сделке;

«...объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты...» — объект оценки, для того чтобы быть проданным по рыночной стоимости, должен быть выставлен на рынок в форме формального предложения заключить сделку с указанием всех необходимых условий. Продолжительность периода экспозиции на конкурентном рынке может колебаться в зависимости от сложившихся условий и назначения использования земли, но она должна быть достаточной для привлечения адекватного числа потенциальных покупателей, образующих данный сегмент рынка;

«...цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки...» — на величину цены не оказывают влияние специфические условия финансирования и продажи, какие-либо скидки или уступки с чьей-либо стороны;

«...платеж за объект оценки выражен в денежной форме...» — средством платежа должны выступать денежные единицы, а не какие-либо ценные бумаги, товары и услуги или их сочетание с деньгами.

В Постановлении Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» от 6 июля 2001 г. № 519 также приводится определение рыночной стоимости: **«Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».**

Рыночная стоимость земельных участков рассчитывается при операциях купли-продажи или сдачи в аренду, при определении стартовых цен на конкурсах и аукционах, для учета земельных участков в активах предприятий с целью привлечения новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций и в других случаях.

В Международных стандартах оценки (МСО) подчеркивается, что для оценки рыночной стоимости оценщик вначале должен установить *наиболее эффективное использование*. Такое использование может быть продолжением существующего использования или некоторым альтернативным использованием. Этот вопрос разрешается на основе изучения данных рынка.

«Все методы, способы и процедуры измерения *рыночной стоимости*, если они применимы и используются уместно и корректно, приводят к общему выражению *рыночной стоимости*, когда они основываются на критериях, имеющих рыночное происхождение. Сравнения продаж или другие рыночные сравнения должны исходить из исследований рынка. *Подход на основе капитализации дохода*, включая анализ дисконтированного денежного потока, должен быть основан на денежных потоках, определяемых рынком, и на ставках доходности, основанных на данных рынка. Затраты на строительство и сумма амортизации должны определяться на основе анализа расчетов затрат и накопленной амортизации по рыночным данным» [23. С. 93—94].

В исключительных ситуациях рыночная стоимость может иметь отрицательную величину. К таким случаям относятся:

- определенное арендованное имущество;
- некоторые специализированные объекты имущества;

- устаревшие объекты недвижимости, снос которых обходится дороже стоимости земельного участка;

- некоторые объекты, подвергшиеся воздействию загрязнения окружающей среды, и др.

Кроме рыночной стоимости в Постановлении Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» предусмотрены также следующие виды стоимости (базы оценки):

а) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком — стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

б) стоимость замещения объекта оценки — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

в) стоимость воспроизводства объекта оценки — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

г) стоимость объекта оценки при существующем использовании — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

В МСО стоимость в использовании определяется как стоимость конкретного имущества при конкретном использовании для конкретного пользователя и потому не связанная с рынком. Этот тип стоимости основывается на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи [23. С. 105];

д) инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Она рассчитывается при обосновании инвестиционных проектов. В отличие от рыночной стоимости, которая является результатом сделки между продавцом и покупателем, имеющими типичную мотивацию, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемым конкретным инвестором.

Выделяют целый ряд существенных причин, вызывающих различия в величине рыночной и инвестиционной стоимостей одного и того же объекта оценки, такие, как:

- различия в оценках величины будущих потоков доходов;

- различия в определении уровня риска и факторов риска, присущих объекту оценки, и требуемой ставки доходности;

- различия в степени прогнозируемости и уровне финансовых издержек и налоговом статусе (налоговые льготы, ставки, база для налогообложения);

- синергический эффект от сочетания с другими осуществляемыми операциями, инвестициями или вложениями в акции других компаний.

Основными целями расчета инвестиционной стоимости при оценке недвижимости являются:

- инвестиционная стоимость, играющая ключевую роль при управлении недвижимостью. Эффективное управление объектом недвижимости, принятие инвестиционных решений в отношении привлечения заемного капитала и других важнейших аспектов управления невозможны без оценки инвестиционной стоимости;

- оценка эффективности альтернативных инвестиционных проектов. Одна из важнейших функций инвестиционной стоимости — оценка инвестиционных проектов и выбор наиболее эффективных направлений инвестиций. Эта функция используется при анализе проектов застройки свободных земельных участков. При этом с помощью оценки инвестиционной стоимости отбрасываются неэффективные или менее эффективные проекты;

- оценка эффективности действующего объекта недвижимости. Инвестиционная стоимость играет важную роль в анализе состояния действующего объекта. Выводы о бесперспективности дальнейшего расширения недвижимости, сделанные на основе анализа общедоступной рыночной информации, могут быть существенным образом скорректированы в лучшую сторону, если оценка инвестиционной стоимости показывает повышение отдачи от эксплуатации недвижимости в будущем.

Для расчета инвестиционной стоимости могут применяться традиционные методы, но они используют не рыночные данные. Например, инвестор может применять ставку дохода, которая не является рыночной и специфична только для этого инвестора. При использовании метода дисконтированных денежных потоков для определения стоимости оценщик приходит к расчетной величине инвестиционной стоимости, а не рыночной стоимости.

Таким образом, инвестиционная стоимость может быть выше или ниже рыночной стоимости в зависимости от требований инвестора;

- е) стоимость объекта оценки для целей налогообложения — стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы

и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

В МСО отмечается, что в некоторых нормативных документах возможны ссылки на рыночную стоимость как базовую для целей налогообложения, но при этом нормативные методы, используемые для расчета налогооблагаемой стоимости, могут давать результаты, отличные от рыночной стоимости [23. С. 106];

ж) ликвидационная стоимость — стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Она рассчитывается при закрытии предприятия и реализации его активов по отдельности. Это разность между выручкой от продажи активов предприятия на рынке и издержками на ликвидацию;

з) утилизационная стоимость объекта оценки — стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

В МСО утилизационная стоимость — стоимость объекта имущества (за исключением земельного участка), когда он рассматривается как совокупность содержащихся в нем материалов для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования [23]. Утилизационная стоимость может представлять собой стоимость утиля или стоимость сырья для переработки. К земельному участку данный вид стоимости применяться не может;

и) специальная стоимость — стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанные в настоящих стандартах оценки.

В МСО под специальной стоимостью понимают элемент стоимости сверх рыночной стоимости.

Специальная стоимость может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту (соседний земельный участок). Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать скорее для определенного собственника или пользователя либо потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т.е. специальная стоимость применима только к покупателю, имеющему особый интерес. Стоимость при слиянии, т.е. приращение стоимости, возникающее в результате слияния двух или большего числа интересов в имуществе, представляет собой конкретный пример специальной стоимости [23. С. 106—107].

В российской оценочной практике примерами специальной стоимости являются залоговая и страховая стоимость.

Залоговая стоимость — стоимость имущества, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой гарантирует возмещение денежных средств кредитора за счет вынужденной продажи объекта залога в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

Залоговая стоимость равна денежной сумме, которую, по мнению банка, можно выручить от вынужденной продажи объекта залога при обращении на него взыскания с учетом затрат и издержек, связанных с обращением взыскания и реализацией заложенного имущества.

В МСО дается определение стоимости ипотечного кредитования.

Стоимость ипотечного кредитования — это стоимость имущества, определенная оценщиком, проводящим осмотрительную оценку будущей реализуемости имущества с учетом долговременных устойчивых аспектов имущества, нормальных и локальных условий рынка и текущего использования и подходящих альтернативных вариантов использования имущества. При проведении оценки стоимости ипотечного кредитования спекулятивные элементы во внимание, как правило, не принимаются. Стоимость ипотечного кредитования является одним из методов анализа рисков, который может быть использован при расчете весов риска, соответствующих объектам залога, удерживаемых банками.

Залоговая стоимость позволяет оценить соответствие реальной стоимости заложенного имущества кредитным обязательствам как в процессе предварительной экспертизы залогового имущества, так и при мониторинге залога.

Смысл определения залоговой стоимости: объем обязательств, исполнение которых полностью обеспечивается залогом имущества, не может превышать определенной банком залоговой стоимости данного имущества. Соответственно, кредит считается полностью обеспеченным данным залогом только в случае, если залоговая стоимость больше или равна сумме следующих трех величин:

- 1) основная сумма кредита;
- 2) проценты, начисленные на момент обращения взыскания на предмет залога;
- 3) штрафы (неустойки), начисленные на момент обращения взыскания на предмет залога.

Таким образом:

$$Ц - И = ЗС \geq K + \% + Ш,$$

где ЗС — залоговая стоимость имущества;

- Ц — цена вынужденной продажи, т.е. денежная сумма, за которую можно реализовать объект залога при обращении на него взыскания;
- И — издержки при реализации объекта залога;
- К — сумма кредита;
- % — проценты по кредиту, рассчитанные на момент возможного обращения взыскания на предмет залога;
- Ш — штрафы (неустойки), рассчитанные на момент возможного обращения взыскания на предмет залога, а именно не менее чем за 30 календарных дней, считая с даты окончания срока действия кредитного договора.

Залоговая стоимость оцениваемого имущества **определяется** в три этапа.

Этап 1. Оценка рыночной стоимости имущества. В МСО отмечается, что при оценке имущества, результаты которой будут использованы для получения ссуд, залладных и долговых обязательств, оценщик, как правило, должен установить *рыночную стоимость* этого имущества [23. С. 149].

Этап 2. Корректировка значения рыночной стоимости объекта залога. Корректировка проводится на основании экспертной оценки прогнозной стоимости имущества на дату возможной вынужденной реализации имущества. Оценка прогнозной стоимости производится с учетом следующих параметров: очевидных тенденций изменения рыночной стоимости имущества, ликвидности имущества, колебаний рыночных цен, норм амортизации и т.п.

Этап 3. Расчет рисковой составляющей. Залоговая стоимость меньше рыночной стоимости на величину рисковой составляющей, а также дохода кредитного учреждения от данной операции. Риски, обусловленные ипотекой, размер которых необходимо учесть при оценке предмета залога и определения величины кредита, разделяются на две части:

1) риски, связанные с кредитной задолженностью, — сумма основного долга, проценты, штрафы, пени на момент удовлетворения требований кредитора, т.е. с учетом инфляционных процессов;

2) риски, связанные с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией:

скидка на вынужденный характер продажи заложенного имущества,

расходы по реализации имущества (хранение, погрузочно-разгрузочные работы, транспортные расходы),

уплата соответствующих налогов в случае продажи имущества, оплата посреднических услуг, возможные судебные издержки.

В статье 340 ГК РФ законодательно закреплена особая роль земли как объекта залога. Земля является одним из самых надежных объектов залога в странах с развитым земельным рынком, поскольку со временем она не изнашивается (в сельском и лесном хозяйстве при рациональном использовании), как другие виды недвижимости, более того, стоимость ее постоянно возрастает.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в редакции от 5 февраля 2004 г. определяет сферу залоговых отношений. В статье 62 указываются земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки:

1) по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании Федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка;

2) при общей долевой или совместной собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящей статьи, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

В статье 63 перечисляются земельные участки, не подлежащие ипотеке:

1) ипотека земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается;

2) не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Наконец, в ст. 67 раскрывается процедура оценки земельного участка при его ипотеке:

1) оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;

2) залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем;

3) к договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия плана (чертежа границ) этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

Залоговая стоимость устанавливается на договорной основе и на практике в среднем составляет около 60—75% от рыночной стоимости земельного участка.

В Германии и Бельгии закон об ипотеке разрешает банкам разрабатывать свои собственные инструкции для оценки ипотечного залога, но стоимость залога не должна превышать 60% от долгосрочной рыночной стоимости недвижимости. В Германии федеральный закон об оценке от 1988 г. требует, чтобы все оценки проводились путем объединения стоимости земли и зданий. Все сделки регистрируются и публикуются в форме объединенной стоимости, в результате чего ежегодно составляются карты стоимости земли. Органы оценщиков-экспертов устанавливают цену за 1 кв. м незастроенной земли для городских районов, в которых продажа участков происходит редко, и эта цена устанавливается путем вычитания стоимости здания из цены, которую платят за единый объект недвижимости.

Страховая стоимость — денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы имущества, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.

Страховая стоимость базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения. В Российской Федерации все виды страхования объединяются в две группы: *имущественное и личное страхование*. Личное страхование охватывает риски причинения ущерба жизни и здоровью людей.

Определение содержания имущественного страхования дано в ст. 929 ГК РФ: «По договору имущественного страхования одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе либо убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы)».

По договору имущественного страхования могут быть застрахованы следующие *имущественные интересы*:

■ риск утраты (гибели), недостачи или повреждения имущества: недвижимости, машин и оборудования, товарно-материальных запасов и др. (ст. 930 ГК РФ);

■ риск ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, а в случаях, предусмотренных законом, также ответственности по договорам — риск гражданской ответственности (ст. 931—932);

■ риск убытков от предпринимательской деятельности из-за нарушения своих обязательств контрагентами предпринимателя или изменения условий этой деятельности по не зависящим от предпринимателя обстоятельствам, в том числе риск неполучения ожидаемых доходов — предпринимательский риск (ст. 933).

Базовый принцип определения страхового возмещения (выплаты) гласит: «Страховая выплата должна вернуть страхователя в то же финансовое состояние, в каком он находился на момент страхового случая». Однако на практике фактически всегда какую-то часть убытков страхователь все равно оплачивает из своего кармана. К примеру, восстановив за счет страховой выплаты уничтоженное огнем имущество, страхователь, тем не менее, несет убытки, связанные с простоем производства, потерей арендной платы и другие. Возможно дополнительное страхование этих рисков, но такой комплексный полис от всех возможных рисков дорогостоящий, и поэтому в большинстве своем российские предприятия ограничиваются лишь полисом от огня.

Заказчиками оценки могут выступать как страховщики, так и страхователи. Страховщик может обратиться к оценщику на основании п. 1 ст. 945 ГК РФ: «При заключении договора страхования имущества страховщик вправе произвести осмотр страхуемого имущества, а при необходимости — назначить экспертизу в целях установления его действительной стоимости».

Например, здание в хорошем состоянии может иметь низкую балансовую стоимость. В данном случае ни страхователь, ни страховщик не заинтересованы брать за основу балансовую стоимость, а оценивать действительную стоимость своими силами — значит, принимать на себя риск ошибки.

Отчет об оценке, выполненный лицензированным оценщиком, является официальным документом, имеющим юридическую силу в разрешении споров как между сторонами договора страхования, так и в разбирательствах по претензиям со стороны государственных органов.

Согласно ст. 947 ГК РФ страховая сумма может быть установлена по согласованию страхователя и страховщика, но не может превышать страховую стоимость.

Пункт 2 ст. 947 ГК РФ четко определяет страховую стоимость как «действительную стоимость имущества в месте его нахождения в день заключения договора страхования». Согласно ст. 7 «Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и др.

Таким образом, с позиций оценки *страховой стоимостью* при страховании имущества является его *рыночная стоимость*. При этом если предполагается реальное восстановление застрахованного имущества, то при расчете страховой стоимости предпочтение отдается затратному подходу (стоимости воспроизводства или замещения), а если предполагается приобретение подходящего объекта аналога, то страховая стоимость определяется методом сравнения продаж.

Размер страховой выплаты при наступлении страхового случая зависит от страховой стоимости. Возможны два варианта:

1) страховая сумма предполагается равной страховой стоимости, что должно четко указываться в условиях страхового договора. При этом в соответствии с п. 3 ст. 944 ГК РФ при сообщении страхователем заведомо ложной величины страховой стоимости, например в заявлении страхователя, страховщик может добиваться признания договора страхования недействительным;

2) страховая сумма меньше страховой стоимости, что однозначно указывается в страховом договоре. В этом случае страховая выплата рассчитывается согласно ст. 949 ГК РФ. «Если в договоре страхования имущества или предпринимательского риска страховая сумма установлена ниже страховой стоимости, страховщик при наступлении страхового случая обязан возместить страхователю (выгодоприобретателю) часть понесенных последним убытков пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости».

Размер страховых выплат определяется в соответствии с правилами страхования, лицензированными Министерством финансов Российской Федерации. В подавляющем большинстве правил страховых

компаний размер страхового возмещения по объектам недвижимости определяется следующим образом:

- при полной гибели имущества — в размере его действительной стоимости, за вычетом стоимости имеющихся остатков, но не свыше страховой суммы;

- при частичном повреждении имущества — в размере восстановительных расходов, в пределах страховой суммы. Из суммы восстановительных расходов производятся вычеты на износ заменяемых в процессе ремонта частей, узлов, агрегатов и деталей.

Следует отметить, что в России сложилась практика занижения страховой стоимости при заключении договоров страхования недвижимости.

Вторая цель оценки стоимости земельных участков — **создание базы для налогообложения.**

Основными источниками денежных поступлений являются:

- 1) налог на землю или недвижимость. В странах с рыночной экономикой налог на недвижимость является одним из важнейших каналов поступления денег в бюджет. Плата за землю в таких странах как США, Канада, Великобритания, ФРГ, Италия, Япония входит в единый налог на недвижимость или выступает самостоятельным налогом в таких странах как Франция, Дания, ЮАР, Аргентина, Тайвань. Как правило, налог на землю относится к местным налогам. В США налог на недвижимость составляет 1% от ее кадастровой стоимости. В Дании, Австралии, Новой Зеландии налог на землю выделен отдельно и составляет 3% от кадастровой стоимости земельного участка, а налог на здания и сооружения — 1% от кадастровой стоимости. В результате стимулируются улучшения на земельном участке и его интенсивное использование;

- 2) налог на доходы физических и юридических лиц от сдачи в аренду недвижимости;

- 3) регистрационные сборы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- 4) плата за предоставление информации из единого кадастра недвижимости или земельного кадастра.

Статья 65 ЗК РФ предусматривает, что для целей налогообложения и в иных случаях устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

По новому Налоговому кодексу (гл. 31 вступила в силу с 1 января 2005 г., ФЗ от 29 ноября 2004 г. № 141) земельный налог рассчитывается от кадастровой стоимости земли, в ст. 390 НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков.

В 2007—2009 гг. планируется провести работы по массовой оценке всех объектов недвижимости для введения с 2010 г. налога на недвижимость вместо налогов на землю и имущество (физических и юридических лиц).

25 августа 1999 г. вышло Постановление Правительства РФ № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», которое положило начало государственным работам по проведению в России кадастровой оценки земли. Кадастровая оценка земель необходима для внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности их использования.

Третья цель оценки земельных участков — *реальное отражение их стоимости в бухгалтерском учете предприятий.*

Для реализации этой цели для юридических лиц предусмотрен переход от права постоянного бессрочного пользования земельными участками к праву собственности или аренде.

В соответствии со ст. 20 ЗК РФ, земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Все прочие юридические лица обязаны переоформить право постоянного пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести их в собственность по своему желанию *до 1 января 2008 г.*

Не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций [6. С. 87].

При продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам расположенных на них зданий или сооружений устанавливается следующая *выкупная цена земли*:

- в поселениях с численностью населения свыше 3 млн человек — в размере от 5 до 30 ставок земельного налога;

- в поселениях от 500 тыс. до 3 млн человек — в размере от 5 до 17 ставок;

- в поселениях до 500 тыс. человек, а также за пределами черты поселений — в размере от 3 до 10 ставок земельного налога [6. С. 85].

Кроме текущего использования земельного участка в обычном режиме эксплуатации, он может быть задействован во вторичном использовании — так называемом хозяйственном обороте, поскольку у земельного участка всегда существует функция обеспечения движения других видов капитала.

Формами такого хозяйственного оборота земельных участков выступают: аренда, залог, эмиссионное обеспечение, т.е. дополнительный выпуск ценных бумаг на величину стоимости земли и взнос в уставные капиталы акционерных обществ, товариществ, кооперативов.

Например, земельный участок, оформленный в собственность предприятия, может быть включен в материальные активы по рыночной стоимости на основе отчета об оценке независимого оценщика. Под этот рост стоимости активов акционерное общество может осуществить дополнительную эмиссию ценных бумаг.

Четвертая цель оценки стоимости земельных участков — *составление государственного земельного кадастра, а также реальное стоимостное отражение земель в статистике национального богатства страны.*

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества (ст. 70 ЗК РФ).

Земельный фонд России составляет 12,5% мировой территории, на нем находится 55% черноземных почв мира, 25% запасов пресной воды, 60% запасов древесины хвойных пород [37. С. 6]. Кроме того, в России сосредоточено 30% разведанных мировых запасов энергоносителей. Отражение стоимости этих и других ресурсов в государственном кадастре будет иметь огромное значение для их эффективного использования и реального возмещения наносимых убытков.

10 января 2000 г. был принят Федеральный закон № 28 «О государственном земельном кадастре». Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия почв;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю;

■ иной, связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, деятельности.

Государственный земельный кадастр содержит сведения:

- о земельных участках;
- территориальных зонах;
- землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;
- землях и границах субъектов Российской Федерации;
- землях и границах Российской Федерации.

К *основным документам государственного земельного кадастра* относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты.

В Едином государственном реестре земель содержатся следующие основные сведения о земельных участках:

- кадастровые номера;
- местоположение (адрес);
- площадь;
- категория земель и разрешенное использование земельных участков;
- описание границ земельных участков, их отдельных частей;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа. Сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке предоставляются в виде выписок по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно.

Одной из основных задач современного этапа земельной реформы является переход от кадастрового учета земельных участков к кадастровому учету объектов недвижимого имущества и созданию единого кадастра недвижимости. Такой переход необходим для совершенствования системы налогообложения недвижимости и обеспечения необходимой информацией субъектов земельно-имущественных отношений, а также для повышения эффективности государственного

и муниципального управления земельными ресурсами. К объектам недвижимости, подлежащим постановке на кадастровый учет в качестве объектов гражданско-правовых отношений, относятся земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, комплексы недвижимого имущества.

В соответствии с Указом Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» образовано **Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости**. Оно находится в ведении Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Полномочия данного агентства определены постановлениями Правительства РФ от 19 августа 2004 г. № 418 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» и от 8 апреля 2004 г. № 202 «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости». К основным полномочиям относятся:

- организация создания автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра, включающего 40 млн земельных участков, и государственного учета объектов градостроительной деятельности — 70 млн объектов капитального строительства;

- организация проведения территориального землеустройства в соответствии с решениями органов государственной власти;

- организация подготовки землеустроительных материалов для установления государственной границы Российской Федерации, границ ее субъектов и муниципальных образований;

- организация осуществления технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности;

- осуществление государственной кадастровой оценки земель и представление ее результатов в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- ведение государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра, государственного технического учета объектов градостроительной деятельности и государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости. К 2011 г. планируется объединение государственного земельного кадастра и кадастра объектов недвижимости в единый государственный кадастр объектов недвижимости;

- утверждение заключений экспертных комиссий при проведении экспертизы землеустроительной документации, карт и материалов межевания объектов землеустройства;

- осуществление государственного мониторинга земель в Российской Федерации, в том числе с использованием автоматизированной информационной системы;
- осуществление государственного земельного контроля;
- предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра и сведений об объектах градостроительной деятельности. К 2011 г. срок предоставления сведений из единого государственного кадастра объектов недвижимости должен составить 4 дня в отличие от существующих нормативов в 30 дней.

1.3. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичных участков.

Кадастровая оценка земли — это массовая оценка, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

Государственная кадастровая оценка земель проводится по единой методике в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории всей Российской Федерации. Главная цель кадастровой оценки — создание базы для налогообложения. В соответствии с гл. 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков.

Целью **рыночной оценки земельного участка** является определение рыночной (инвестиционной, специальной) стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Кадастровая и единичная оценка земли проводится с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков. Данная информация дополняется анализом рентообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков, произведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и др.

Правительство Российской Федерации или уполномоченные им органы федеральной исполнительной власти разрабатывают и утверждают:

■ порядок проведения и методику кадастровой оценки земли для налогообложения и иных государственных целей, предусмотренных федеральными законами. В соответствии со ст. 66 ЗК РФ органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу);

■ методики рыночной оценки земельного участка в случаях изъятия участка для государственных или муниципальных нужд, проведения судебной экспертизы, продажи, залога и внесения в качестве вклада в уставный капитал товариществ и обществ земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

■ методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков и рыночной стоимости права аренды земельных участков.

Основой определения стоимости конкретных земельных участков служат рыночные цены. Рыночные цены на земельные участки формируются в процессе взаимодействия спроса и предложения. При этом продавцы, покупатели и другие субъекты рынка руководствуются совокупностью **экономических принципов**, характеризующих их поведение и определяющих величину оценки стоимости конкретного земельного участка.

Экономические принципы оценки земли условно можно разделить на три группы (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Схема принципов оценки земли

Первую группу принципов оценки образуют принципы, основанные на представлениях потенциальных земельных собственников.

Исходным принципом оценки рыночной стоимости земель различного назначения выступает **принцип полезности**, который означает, что чем больше земельный участок способен удовлетворить потребности собственника (пользователя), тем выше его полезность и стоимость.

Полезность выступает ключевым критерием для оценки любого недвижимого имущества. Полезность — понятие относительное, рассматриваемое применительно к конкретным условиям. Для некоторых видов недвижимого имущества оптимальная полезность достигается, если объекты эксплуатируются как отдельные, другие могут оказаться более полезными в составе некоторого комплекса.

Поэтому целесообразно различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части комплекса. Оценщик должен рассматривать имущество так, как его воспринимает рынок: либо как отдельный объект, либо как часть имущественного комплекса.

В экономической оценке полезность обусловлена совокупностью характеристик земельного участка, которые определяют целевое назначение, возможность и способы его эксплуатации, а в результате — величину и сроки получения доходов или других выгод от использования земли, таких как эксплуатация в особом режиме или связь с историческими ценностями. Основными признаками, по которым определяется полезность конкретного земельного участка, могут быть объем и характер правомочий собственника земельного участка, формы и величина выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования участка и иные характеристики условий землепользования или местоположения (например, престижность).

Полезность для каждого потребителя индивидуальна, она количественно и качественно определена во времени и пространстве. Например, для сельскохозяйственных и лесных земель полезность обусловлена величиной ренты по плодородию и местоположению, а для земель под застройку особое значение имеет местоположение, внешнее окружение и потенциал повышения стоимости конкретного участка.

Необходимо особо подчеркнуть, что земля выступает в качестве общественного блага, поскольку она служит местом обитания и условием жизни людей, выполняя важнейшую экологическую функцию. Поэтому весь земельный фонд страны не может являться объектом коммерческого использования. Он включает земли различного целе-

вого назначения, которые удовлетворяют не только индивидуальные, но и общественные потребности. К объектам совместного использования относятся национальные парки и заповедники, культовые и исторические территории, некоммерческие государственные объекты недвижимости и т.п. Кроме того, совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами, земельным, гражданским, лесным, экологическим законодательством.

Принцип замещения означает, что стоимость земельного участка зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или заменяющие его участки. Данный принцип учитывает возможность альтернативного выбора для покупателя, т.е. при наличии определенного числа однородных (по полезности или доходности) земельных участков самым высоким спросом будут пользоваться участки с наименьшей ценой. Кроме того, принцип замещения определяет максимальную стоимость единого объекта недвижимости. Например, для земельных участков в населенных пунктах верхняя граница рыночной стоимости недвижимости устанавливается на основе затрат на строительство заменяющей недвижимости в приемлемые сроки.

Принцип замещения наиболее полно реализуется в новых поселениях, районах массовой жилой и дачной застройки, где высок уровень стандартизации архитектурных и градостроительных проектов и преобладают однотипные земельные участки.

Принцип ожидания определяется тем, какой доход или удобства от использования земельного участка, включая выручку от последующей продажи, ожидает получить потенциальный покупатель (инвестор).

Данный принцип лежит в основе оценки стоимости земельных участков доходным подходом, когда оценочная стоимость определяется как сумма текущих стоимостей будущих доходов. По отношению к земле сельскохозяйственного назначения принцип ожидания проявляется в том, что стоимость участка отражает капитализированную величину ожидаемой ренты от сельскохозяйственного производства.

Стоимость земельного участка в населенном пункте, отведенного под жилую застройку, будет отражать капитализированную величину арендной платы (реальной или потенциально возможной), которую можно будет получить от эксплуатации земельного участка со строениями.

Кроме того, поскольку использование земельных участков носит длительный характер, то оценка их рыночной стоимости в конкретном районе всегда учитывает перспективные тенденции развития данной территории. В этом отношении данный принцип заставляет оценщика более тщательно анализировать и сопоставлять влияние

принципов спроса и предложения, конкуренции, отражающих текущую рыночную ситуацию.

Вторая группа принципов оценки обусловлена процессом использования земли и включает принципы остаточной продуктивности, предельной производительности, сбалансированности и разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них.

Согласно классической теории экономики, разработанной первоначально для сельскохозяйственных земель, доход, приписываемый земле, трактуется как остаточный, а стоимость земли определяется величиной остаточного дохода.

Как известно, процесс любого производства представляет собой соединение четырех групп факторов: земли, труда, вещественного капитала и предпринимательских способностей (менеджмента). Так как земля неподвижна, то труд, капитал и управление должны быть привлечены к ней. Поэтому собственник земли сначала должен оплатить расходы по привлечению других факторов производства, после чего оставшийся доход может быть отнесен к земле. Принцип остаточной продуктивности можно проиллюстрировать с помощью табл. 1.1.

Таблица 1.1

Остаточная продуктивность земли

Фактор производства	Форма компенсации
Труд	Заработная плата, комиссионные вознаграждения
Вещественный капитал (здания, сооружения, оборудование и технические средства)	Процент на вложенный капитал плюс амортизация
Менеджмент	Прибыль, вознаграждение управляющим
Земельный участок	Остаток дохода, приходящийся на земельный участок

Для плодородной земли характерен более высокий доход, и поэтому она будет обладать более высокой стоимостью. Если возрастет цена сельскохозяйственных продуктов, то возрастет остаточный доход от земли и сама стоимость земли.

Таким образом, **принцип остаточной продуктивности** раскрывает особое положение земли в системе факторов производства и объясняет, почему ее остаточная стоимость может быть подвержена сильным колебаниям.

Принцип предельной производительности гласит: добавление факторов производства или улучшений к земельному участку эффективно до тех пор, пока чистая отдача увеличивается быстрее затрат.

Предельная производительность земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, выступающих в качестве основного средства производства, связана с понятием естественного и экономического плодородия почвы. Если первое обусловлено природными факторами, то экономическое плодородие достигается за счет целенаправленного улучшения свойств почвы и более эффективного ее использования путем интенсификации производства на основе применения машин, удобрений, передовой агротехники, т.е. связано с научно-технической революцией и деятельностью человека. При рациональной системе хозяйствования происходит повышение плодородия почвы. Важным условием этого выступает государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель, который осуществляют федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов РФ, специально уполномоченные органы государственной власти по контролю за использованием и охраной земель, а также органы местного самоуправления. К сожалению, на практике имеется много примеров истощения плодородия почв.

В населенных пунктах принцип предельной производительности учитывается через возрастающую или уменьшающуюся доходность каждой части земельного участка с улучшениями.

Принцип сбалансированности предполагает, что все факторы, обуславливающие полезность или доходность какого-либо земельного участка, сбалансированы между собой таким образом, что достигается максимальная стоимость земли.

Для земельных участков с улучшениями сбалансированность характеризуется показателями емкости и эффективности. *Емкость* показывает, сколько объектов недвижимости может быть приложено к данному земельному участку. *Эффективность* определяется тем, какой уровень прибыли может обеспечить сочетание земельного участка с расположенными на нем строениями при реализации различных проектов застройки. Например, живописный вид участка, его естественные особенности — растительность, наличие ручьев и водоемов, престижное местоположение — могут обусловить более эффективное использование при строительстве коттеджей по сравнению со строительством производственных или складских помещений.

Таким образом, максимальная стоимость земельного участка достигается в том случае, когда его застройка является сбалансированной.

Сбалансированность нарушается, если сооружения на земельном участке характеризуются недостаточными усовершенствованиями или,

наоборот, имеют излишние улучшения по отношению к данному земельному участку, например его размеру. Так, в настоящее время в ближайшем Подмосковье при коттеджной застройке сбалансированным является соотношение между площадью коттеджа и общей площадью земельного участка не менее 1:10.

Принципы предельной производительности и сбалансированности играют большую роль при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них означает, что физические элементы единого объекта недвижимости и имущественные права на него можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

Характерная черта земельного участка заключается в том, что он не может быть перемещен с одного места в другое, т.е. имеет фиксированное местоположение. Поэтому переход земельного участка от продавца к покупателю происходит путем передачи прав на него. Чем более совершенны нормативные документы, регулирующие разнообразные права на земельную недвижимость и их отчуждение, тем шире и динамичнее земельный рынок, тем ниже степень риска и рациональнее затраты, связанные с приобретением недвижимости.

При разделении физических элементов единого объекта недвижимости и имущественных прав на него возможны следующие варианты:

■ пространственное разделение:

- разделение прав на воздушное пространство,
- на почвенный слой земли,
- на подземное пространство с недрами,
- на водные ресурсы прибрежных полос,
- деление земельного массива на отдельные участки, здания

и строения;

■ разделение по видам имущественных прав:

- аренда,
- ограниченное использование,
- ипотека,
- внесение в уставные капиталы предприятий,
- эмиссионное обеспечение для выпуска акций;

■ разделение по времени владения или пользования:

- краткосрочная и долгосрочная аренда,
- бессрочное пользование,
- срочное пользование,
- пожизненное наследуемое владение,
- право хозяйственного ведения, оперативного управления.

Третья группа принципов оценки отражает действие рыночной среды и включает принципы спроса и предложения, конкуренции, соответствия, изменения внешней среды.

Принцип спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Спрос на земельные участки формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на следующие группы:

- **экономические:** темпы экономического роста, развитие инфраструктуры и транспорта, уровень занятости населения, величина доходов и цен, отраслевая и региональная структура производства и др.;

- **демографические:** численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, средний размер семьи и др.;

- **природно-климатические:** продолжительность времен года, водный режим, физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка) и др.;

- **административные:** территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогов, цен, кредита, правовое регулирование земельного рынка.

Предложение земли в целом выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Взаимодействие спроса и предложения на землю в краткосрочном периоде можно проиллюстрировать (рис. 1.3).

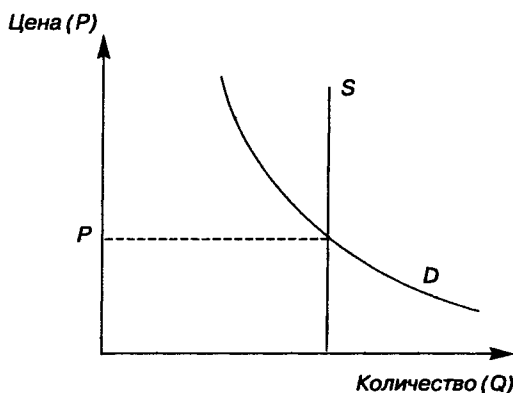


Рис. 1.3. Взаимодействие спроса и предложения на землю в краткосрочном периоде: *D* — спрос; *S* — предложение

В то же время отмечается устойчивая структурная тенденция перераспределения земли по категориям пользователей. Например, с 1990 по 2004 гг. площадь земель, находящихся в ведении городских, поселковых и сельских администраций увеличилась на 11,6 млн га за счет передачи земель, ранее входивших в земли колхозов, совхозов и государственного лесного фонда; площадь земель промышленности, транспорта и иного специального назначения возросла на 0,7 млн га; земли особо охраняемых территорий увеличились на 16,8 млн га; земли сельскохозяйственного назначения уменьшились на 238,1 млн га; земли запаса уменьшились на 24,1 млн га [29. С. 5].

Таким образом, предложение земельных участков, пользующихся наибольшим рыночным спросом — земель под застройку, — имеет тенденцию к росту за счет сокращения лесного фонда и земель запаса. Графически кривая предложения земель указанной категории не является вертикальной линией, т.е. абсолютно неэластичной, а имеет низкую эластичность (рис. 1.4).

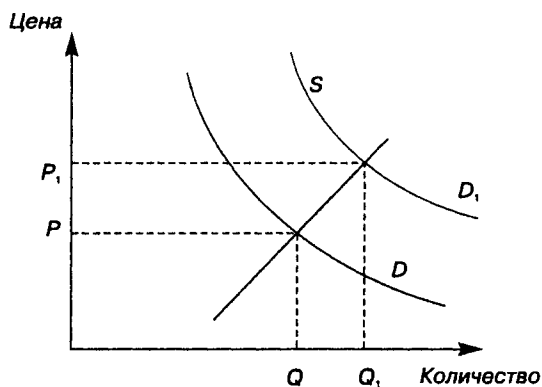


Рис. 1.4. Кривая предложения земель под застройку

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. Принцип спроса и предложения как основа механизма рыночного саморегулирования объясняет различия в цене земельных участков в зависимости от их целевого назначения, разрешенного использования, формы собственности и местоположения.

Принцип конкуренции означает, что цены на земельные участки устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

Высокая норма прибыли стимулирует привлечение капиталов на земельный рынок и усиливает конкуренцию. Однако при наличии

монополизма сверхприбыль порождает разрушительный характер конкуренции, подрывает действие рыночных механизмов, а в конечном счете приводит к искажению реальной стоимости земли. Особенно опасен этот процесс для стадии зарождения и становления рыночных земельных отношений, что характерно для нашей страны.

Учет принципа конкуренции проявляется в том, что если на земельном рынке ожидается обострение соперничества, то оценщик или уменьшает величину прогнозируемых доходов или повышает степень риска. Кроме того, если собственник получает доход, превышающий среднерыночную величину, то вероятность дальнейшего поступления дохода требует тщательного обоснования, например заключения договоров долгосрочной аренды.

Принцип соответствия подразумевает, что максимальная рыночная стоимость земли возникает тогда, когда имеется совместимый характер землепользования различных участков сельскохозяйственного назначения, а также достаточный уровень архитектурной однородности или сходства с окружающими объектами в использовании, по размеру и стилю земельных участков населенных пунктов.

Использование земельного участка будет эффективным, если затраты на его приобретение и освоение соответствуют полезности или доходности построенного на нем объекта недвижимости и отвечают существующим в данном регионе стандартам, потребностям и ожиданиям. Таким образом, соответствие означает, в какой степени архитектурный стиль и уровень удобства и услуг, предлагаемых имущественным комплексом, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Принцип соответствия требует определенного местоположения участка с точки зрения приобретения материально-технических средств или продажи товаров и услуг. Так, при строительстве складских помещений предпочтение отдается участкам, имеющим выход на крупные шоссе или железнодорожные станции. Для таких объектов как кафе, рестораны, мотели, бензоколонки, магазины хозяйственных товаров, запчастей, горюче-смазочных материалов большое значение имеет визуальная открытость со стороны дорожного движения.

При выборе местоположения земельного участка необходимо принимать во внимание внешние объекты, существование которых может создать неудобства и нанести вред планируемой застройке. Например, не допускается сочетание объектов отдыха и малопривлекательных производственных зданий и сооружений, загрязняющих окружающую среду, источников шума, неприятных запахов и т.п.

Критерии соответствия, как и стандарты в целом, совершенствуются по мере роста городов и нарастания многообразия форм землепользования.

Принцип изменения внешней среды предполагает учет при оценке земельных участков возможных изменений экономических, социальных, юридических условий, при которых используется земля, и учет внешнего окружения.

Земельные участки, наряду с расположенными на них объектами недвижимости, подвержены влиянию внешних факторов значительно больше, чем любой другой вид товаров или услуг. Это обусловлено физической неподвижностью земли, ее фиксированным местоположением. При этом можно выделить несколько уровней внешнего воздействия:

- макроэкономический;
- региональный;
- местный.

На макроэкономическом уровне на рыночную стоимость земельных участков оказывают влияние такие факторы как: тенденции развития экономики, темпы экономического роста, структурные преобразования, уровень занятости и реальных доходов населения, налогообложение имущества, государственная земельная и кредитная политика, законодательство по охране окружающей среды и др.

На региональном и местном уровне велико воздействие местного законодательства, налоговой политики администрации, интенсивности строительства, уровня развития ипотеки, инфраструктуры в районе и особенно транспорта. Необходимо также учитывать, на какой стадии развития (рост, зрелость, упадок) находятся город, район или отрасль производства.

Влияние указанных ранее трех групп принципов оценки обобщает **принцип наиболее эффективного использования** (НЭИ).

НЭИ означает, что из возможных вариантов использования земельного участка выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности единого объекта недвижимости. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости земли.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка зависит от альтернативных вариантов его использования, а не только от текущего землепользования. Данный принцип является обобщающим для оценки рыночной стоимости земли, так как позволяет определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какие строения находятся на нем на дату оценки.

НЭИ определяется как использование, которое:

- является законодательно разрешенным, т.е. соответствует юридическим нормам, включая нормы землепользования и охраны окру-

жающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории и архитектуры, благоустройству прилегающей территории;

- физически осуществимо;
- финансово выполнимо;
- обеспечивает наивысшую стоимость земельного участка.

В российской практике НЭИ обычно оценивается в два этапа: рассматривается, во-первых, незастроенный земельный участок, во-вторых, участок земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то, как показывает практика, его существующее использование может не соответствовать наиболее эффективному варианту. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений.

В МСО *наиболее эффективное использование имущества* определяется как вероятное, физически возможное, имеющее надлежащее оправдание, юридически допустимое и финансово осуществимое и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Применение этого определения позволяет оценщику определять степень износа и устаревания зданий, объективно обусловленный характер улучшений для земельного участка, судить об осуществимости реабилитационных и реновационных проектов, а также ориентироваться во многих других ситуациях, связанных с оценкой. В МСО описываются следующие ситуации:

- на рынках, характеризующихся чрезвычайной неустойчивостью или значительным неравновесием между спросом и предложением, наиболее эффективным использованием имущества может быть его сохранение для будущего использования;

- в других ситуациях, когда можно выявить несколько типов потенциально наиболее эффективного использования, оценщику следует рассмотреть такие альтернативные варианты использования и ожидаемые уровни доходов и расходов;

- там, где использование земли и зонирование находятся в состоянии изменения, наиболее эффективное использование имущества в настоящий момент может быть промежуточным использованием.

Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также оно является неотъемлемой частью расчетов *рыночной стоимости* [23. С. 46—47].

НЭИ может изменяться с течением времени. Если недавно около земельного участка пролегла автострада, то его наилучшим использованием может стать строительство заправочной станции, пункта быстрого питания или автосервиса.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой строится заключение о рыночной стоимости земельного участка. Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают текущих требований развивающегося земельного рынка, и поэтому фактическое использование земельного участка может не соответствовать наилучшему варианту.

Все вышеперечисленные принципы оценки земельного участка тесно взаимосвязаны и в зависимости от специфики оцениваемого объекта, назначения земли, используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль.

Изложенные выше принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости земельных участков. На них базируются три фундаментальных подхода к оценке земельного участка: доходный, сравнительный и затратный.

1.4. 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;

- сервитуты 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 инфраструктурой при подключении к ним.

2. 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.).

3. 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.).

4. 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.

5. 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.

6. 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 обособленного 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 к 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 и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости земельного участка;

- 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*

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. В чем различие между понятиями «недвижимость» и «недвижимая собственность»?
2. Какие объекты относятся Гражданским кодексом РФ к недвижимым вещам?
3. Почему земельный участок является неотъемлемой частью единого объекта недвижимости?

4. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?
5. Что такое улучшения и на какие виды они подразделяются?
6. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?
7. Какие факторы обуславливают сложность оценки земельных участков в Российской Федерации?
8. Что понимается под экономической оценкой земельного участка?
9. Раскройте определение рыночной стоимости земельного участка.
10. В чем заключается отличие рыночной стоимости от инвестиционной стоимости земельного участка?
11. В чем состоит отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельных участков?
12. В чем заключается противоречие между принципами ожидания и спроса и предложения?
13. В чем проявляется взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения?
14. Укажите различия между принципами сбалансированности и соответствия.
15. Как определяется наиболее эффективное использование в Международных стандартах оценки?
16. Какие факторы учитываются при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка?
17. Возможна ли ситуация, когда у незастроенного земельного участка на окраине города не будет варианта наиболее эффективного использования? Под влиянием каких факторов эта ситуация может измениться?
18. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка?

ТЕСТЫ

Тест 1. Какой из следующих элементов может рассматриваться как внутреннее улучшение дачного земельного участка:

- а) подъездная дорога к участку;
- б) фруктовые деревья на участке;
- в) линия электропередачи;
- г) насосная станция;
- д) все ответы неверны?

Тест 2. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

- а) определения налогооблагаемой базы;

- б) вовлечения земельных участков в активный оборот;
- в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
- г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

Тест 3. При определении наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- а) физические возможности для предполагаемого использования;
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- д) все вышеперечисленное.

Тест 4. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от земельного участка можно получить при соблюдении оптимальных величин его составных элементов, называется:

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

Тест 5. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой участок с эквивалентной полезностью, называется:

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

Тест 6. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости:

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит;
- г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- е) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости?

- Тест 7.** Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости:
- а) стоимость для конкретного инвестора;
 - б) стоимость в обмене;
 - в) стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
 - г) стоимость в пользовании;
 - д) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости?
- Тест 8.** Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:
- а) рабочей силы;
 - б) машин, оборудования, здания;
 - в) предпринимательских способностей;
 - г) земли;
 - д) готовой продукции.
- Тест 9.** Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:
- а) замещения;
 - б) конкуренции;
 - в) полезности;
 - г) ожидания;
 - д) вклада.
- Тест 10.** Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость земельного участка:
- а) инвестиционная;
 - б) стоимость для целей налогообложения;
 - в) залоговая;
 - г) ликвидационная;
 - д) все ответы неверны?
- Тест 11.** Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенно-го воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:
- а) местоположение;
 - б) плодородие почвы;
 - в) цены продажи сельскохозяйственной продукции;
 - г) технологические свойства почвы;
 - д) все факторы существенно влияют на оценочную стоимость?
- Тест 12.** Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:

- а) инвестиционная;
- б) налогооблагаемая;
- в) страховая;
- г) ликвидационная;
- д) рыночная?

Тест 13. Залоговая стоимость земельного участка (стоимость при ипотечном кредитовании) относится к следующему виду стоимости:

- а) инвестиционной;
- б) налогооблагаемой;
- в) страховой;
- г) специальной;
- д) все ответы неверны.

ГЛАВА 2

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК И ЕГО ОСОБЕННОСТИ

Оценщики рассматривают стоимость в контексте рынков недвижимости, поэтому исследование рынка является важной частью процедуры оценки. Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка.

На все рынки недвижимости оказывают влияние поведение, мотивация и взаимодействие покупателей и продавцов недвижимости, которые могут в свою очередь быть подвержены влиянию со стороны многих социальных, экономических, государственных и экологических факторов. Исследование рынков недвижимости может проводиться с точки зрения характеристик местоположения, конкуренции, а также спроса и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

В процессе определения стоимости земли (в частности, рыночной стоимости) знание оценщиком земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других земельных участков. Чтобы определить рыночную стоимость, оценщику необходимо идентифицировать и проанализировать земельный рынок или рынок недвижимости в целом, оказывающие влияние на стоимость оцениваемого земельного участка.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста.

Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

В земельном законодательстве выделены три основные группы **субъектов рынка земли**.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица — коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и, в определенных случаях, иностранные граждане.

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости. Знание оценщиком конкретного сегмента земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других объектов недвижимости.

Рынок земли, в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка. Например, в Москве наибольшим спросом пользуются земельные участки в пределах Садового кольца;

- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;

■ на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;

■ информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

■ сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;

■ рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах, например в Москве, Санкт-Петербурге, для внесения земельных участков в качестве инвестиционной составляющей во многие проекты;

■ для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и, прежде всего, разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного земельного кадастра, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип — эффективное управление собственностью.

Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа — экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса на землю прежде всего влияют:

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);

- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения земли оказывают влияние:

- число предлагаемых участков земли;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа — социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа — факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли:

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа — факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка);
- подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям:

- природных факторов: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность,

- экологических факторов: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.,

- несовместимых вариантов землепользования, например промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.

При кадастровой оценке земель поселений учитывается влияние следующих групп факторов:

- удаленность участка от центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения;

- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;

■ уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах участка, микрорайона, квартала;

■ историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;

■ состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;

■ инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;

■ рекреационная ценность территории.

Сложность анализа спроса зависит от целевого использования земельного участка и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям.

Кроме вышеперечисленных *объективных (внешних) факторов*, спрос на городские земли подвержен воздействию и *субъективных факторов* (вторичный спрос). К ним относятся: особый интерес покупателей к данному объекту, который объясняется, например интересом к примыкающему участку земли, воздействие рекламы, особые условия продавца или покупателя (ограничения во времени, схемы финансирования сделки и др.), стремление покупателя к монополии на данном сегменте рынка.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно-нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, появляются спекулятивные ожидания, и цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются, и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

Соотношение спроса и предложения как основа механизма рыночного саморегулирования объясняет большие различия в цене земельных участков в зависимости от их целевого назначения, разрешенного использования и местоположения, т.е. находящихся в населенных пунктах или за их пределами, в центре или на окраине городов.

Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти цены на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения.

Основные цели и направления анализа земельного рынка. Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффектив-

ного использования недвижимости. Максимальная эффективность существующего земельного участка или будущего строительного объекта для конкретного вида пользования может быть определена только после того, как будет доказано, что имеется соответствующий уровень рыночного спроса для данного вида использования. Углубленный анализ рынка дает развернутое описание спроса. Подобные исследования могут определять ключевые маркетинговые стратегии для существующей или проектируемой недвижимости, специфицировать характеристики дизайна или прогнозировать долю рынка, которую она может занять.

Рыночная стоимость земельного участка в значительной степени определяется его конкурентным потенциалом на рынке. Знакомство с характеристиками оцениваемой недвижимости усилит возможности оценщика идентифицировать конкурирующие объекты и понять сравнительные преимущества и недостатки, которые имеются у оцениваемого земельного участка. Понимание экономических условий, их влияния на различные сегменты рынка недвижимости и состояние этих сегментов позволит оценщику точнее оценить внешние факторы, оказывающие влияние на стоимость земли. Таким образом, рыночный анализ позволяет получить важнейшую информацию, необходимую для определения стоимости с помощью трех подходов к оценке стоимости земельных участков.

Анализ общего состояния земельного рынка проводится по следующим направлениям.

Цели анализа земельного рынка:

- уровень цен;
- состояние рынка;
- доступность и ликвидность земельных участков;
- эффективность инвестиций в земельные участки.

Направления анализа земельного рынка:

- сегментирование земельного рынка;
- цены на объекты-аналоги;
- влияние важнейших параметров на цену;
- прогноз цен на объекты инвестиций;
- влияние местоположения на цену;
- законодательная и нормативная база;
- предложение, спрос и количество сделок;
- оценка ликвидности;
- поток доходов;
- экономическая и макроэкономическая ситуация;
- прогнозирование состояния рынка.

Для обеспечения комплексности исследования рассчитывается определенный набор показателей состояния земельного рынка, характеризующих:

а) ценовую ситуацию: средние за период цены предложения и сделок (продажи, покупки, аренды) земельных участков на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по видам использования и районам города и обобщенные по совокупности сделок (предложений), размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение цен в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок и погрешности в определении средних значений;

б) конъюнктуру спроса и предложения: объем и структуру спроса и предложения, характеристику продавцов и покупателей, соотношение спроса и предложения различных участков на первичном и вторичном рынках;

в) активность рынка: число фирм, работающих на рынке; число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, залога на первичном и вторичном рынках по фирме и по городу в целом, отношение этих величин к объему предложения, спроса, дифференцированные по видам использования и районам города и обобщенные по совокупности сделок;

г) ликвидность объектов: среднее за месяц время экспозиции (время от момента выставления на продажу до момента продажи) земельных участков на первичном и вторичном рынках, дифференцированные по различным видам использования и районам города и обобщенные по совокупности сделок.

В ходе исследования земельного рынка решаются следующие задачи:

- анализ и оценка текущего состояния показателей;
- исследование динамики показателей;
- сравнительный анализ динамики показателей по разным сегментам рынка;
- исследование важнейших факторов, влияющих на изменение показателей;
- прогнозирование тенденций изменения показателей.

2.2. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для установления оцениваемых прав на земельный участок в процессе оценки необходимо четко определить содержание понятий «земельные отношения» и «правовой режим земельного участка».

Земельные отношения — отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельные отношения имеют особый юридический статус и регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и другими кодексами.

Земельное законодательство согласно Конституции РФ (ст. 72) отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов РФ. Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

Нормативно-правовые акты, содержащие нормы земельного права, образуют следующую систему.

1. Международные нормативно-правовые акты:

- а) договоры;
- б) конвенции;
- в) декларации.

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные Земельным кодексом РФ, то применяются правила международного договора.

2. Федеральные нормативно-правовые акты:

- а) Конституция Российской Федерации;
- б) федеральные законы (Земельный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28 «О государственном земельном кадастре» и др.);

в) федеральные подзаконные акты:

- указы Президента РФ,
- постановления Правительства РФ («Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11 ноября 2002 г. № 808; «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 г. № 945; «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 8 апреля 2000 г. № 316 и др.),
- распоряжения, инструкции, письма, решения Верховного суда РФ и иные акты.

3. Региональные нормативно-правовые акты (например, в Москве):

а) законы Москвы (от 14 мая 2003 г. № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» и др.);

б) подзаконные акты:

■ постановления (Правительства Москвы от 27 июля 2004 г. № 522-ПП «О порядке проведения оценок стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории города Москвы, и утверждения методики расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка» и др.),

■ распоряжения,

■ решения,

■ инструкции, письма, решения московских судов и иные акты.

При оценке земельного участка необходимо установить правовой режим, который определяется принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием в соответствии с территориальным зонированием.

Правовой режим земельного участка включает в себя:

■ целевое назначение;

■ форму собственности;

■ разрешенное использование.

Целевое назначение земель — порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель, установленные законодательством.

Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на семь категорий.

1. **К землям поселений** (городов, поселков и сельских поселений) относятся все земли в пределах черты поселений. Черта поселений — это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от земель других категорий. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны.

В отличие от других категорий земли, которые представляют, как правило, отдельные объекты, относительно независимые и легко отчуждаемые от иных объектов, земли населенных пунктов со всеми улучшениями — системой инженерных сооружений и коммуникаций, улично-дорожной и транспортной сетью и другими элементами городской инфраструктуры — являются несоизмеримо более сложными объектами для оценки.

2. **Земли сельскохозяйственного назначения** образуют территории за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского

хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В их составе выделяют:

а) сельскохозяйственные угодья (пашня, залежь, сенокосы, пастбища и многолетние насаждения — сады, виноградники);

б) земельные участки садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан;

в) земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Сельскохозяйственные угодья были введены в гражданский оборот после принятия Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

3. К землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения относятся территории, расположенные за чертой поселений, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.).

4. К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично эти земли изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота и для них установлен особый правовой режим. К ним относятся земли заповедников, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, объектов культурного наследия и др.

5. К землям лесного фонда относятся лесные земли (покрытые лесом, а также земли, не покрытые лесом, — вырубки, гари, прогалины и др.) и нелесные земли (просеки, дороги и др.), используемые для ведения лесного хозяйства.

6. В состав земель водного фонда входят территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

7. Земли запаса — государственные и муниципальные земли, не предоставленные гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяй-

ственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Категория земель указывается:

а) в документах о предоставлении земельных участков: в актах федеральных органов исполнительной власти, органов субъектов РФ, органов местного самоуправления;

б) в договорах, предметом которых являются земельные участки;

в) в документах государственного земельного кадастра;

г) в документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В таблице 2.1 приведены данные о распределении земель Российской Федерации по категориям в 1990 и 2004 г.

Таблица 2.1

Распределение земель Российской Федерации по категориям

Категория земель	1990 г.		На 1 января 2005 г.		2005 г. в % к 1990 г.
	млн га	%	млн га	%	
Земли сельскохозяйственного назначения	639,1	37,3	401,0	23,5	62,7
Земли поселений	7,5	0,4	19,1	1,1	254,7
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и земли иного специального назначения	16,0	0,9	16,7	1,0	104,4
Земли особо охраняемых территорий	17,4	1,0	34,2	2,0	196,6
Земли лесного фонда	895,5	52,4	1 104,8	64,6	123,4
Земли водного фонда	4,1	0,2	27,9	1,6	680,5
Земли запаса	130,2	7,6	106,1	6,2	81,5
Итого земель без учета внутренних вод и территорий морей	1 709,8	100	1 709,8	100	100

Источник: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2004 г. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. С. 5.

2.3. ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ И РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Переход к рыночным отношениям в России привел к образованию новых форм собственности: федеральной, региональной, муницип-

ципальной, частной и др. Согласно ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Земли, находящиеся в собственности Российской Федерации и ее субъектов, являются **государственной собственностью**.

Разграничение *государственной собственности* на землю на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 2001 г. № 101 «О разграничении государственной собственности на землю».

Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом совместно с другими федеральными органами подготавливает перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований возникает право собственности.

В состав федеральной собственности входят:

- земельные участки, необходимые для обеспечения нужд обороны и безопасности государства;
- земли, занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности;
- государственные природные заповедники, национальные парки (например, Лосиный остров в Москве);
- лечебно-оздоровительные местности;
- объекты историко-культурного наследия и др.

В муниципальной собственности находятся все земли в пределах черты поселений, за исключением земель, находящихся в государственной собственности и переданных в частную собственность.

По действующему законодательству на земельные участки существуют следующие права:

- право собственности;
- пожизненное наследуемое владение;
- постоянное (бессрочное) пользование;
- аренда;
- безвозмездное срочное пользование;
- сервитут.

В настоящее время **граждане Российской Федерации** имеют земельные участки на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды.

Юридические лица Российской Федерации могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования и аренды.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться земельные участки, не изъятые из оборота.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных, установленных особо, территориях Российской Федерации (ст. 15 ЗК РФ) [3. С. 12].

Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки включает право владеть, пользоваться и распоряжаться ими с соблюдением ограничений и иных условий, установленных законом и договорами. Данное право закреплено в Конституции РФ (ч. 2 ст. 36), в ГК РФ (п. 3 ст. 129, п. 3 ст. 209).

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в результате приватизации государственных или муниципальных земель, наследования, купли-продажи, дарения, обмена, иных сделок с землей, а также в результате внесения земельных участков в уставный (паевой) капитал юридического лица.

Закон от 24 мая 2003 г. № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» (далее — Закон Москвы № 27) устанавливает порядок отчуждения земельных участков из собственности Москвы (ст. 6).

Для права собственности на земельный участок оценщик может рассчитывать следующие виды стоимости: рыночную, инвестиционную, специальную.

Землевладелец участка на праве пожизненного наследуемого владения обладает правом владения, пользования и ограниченного распоряжения, т.е. может передать свое право по наследству (п. 1 ст. 266 ГК РФ).

Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ не допускается. Граждане, имевшие земельные участки в пожизненном наследуемом владении до введения в действие ЗК РФ, имеют право приобрести их в собственность.

Право пожизненного наследуемого владения земельными участками в Москве до принятия нового Земельного кодекса предоставлялось гражданам-домовладельцам, постоянно зарегистрированным в домах, принадлежащих им на праве собственности и расположенных на этих участках. В пределах МКАД земельные участки в пожизненное наследуемое владение предоставлялись площадью до шести соток,

а за ее пределами — до 12 соток. Сверх указанных площадей земельные участки вышеуказанным гражданам предоставлялись в аренду. Находящиеся в пожизненном наследуемом владении земельные участки были неделимыми.

В соответствии со ст. 9 Закона Москвы № 27, гражданин имеет право однократно бесплатно получить в собственность земельный участок, находящийся в его пожизненном наследуемом владении, за исключением случаев, установленных п. 5 ст. 6.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предполагает владение и пользование участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установленного срока.

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Все прочие юридические лица обязаны переоформить право постоянного пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести их в собственность по своему желанию до 1 января 2008 г.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Граждане, имевшие земельные участки на праве постоянного пользования до введения в действие ЗК РФ, имеют право приобрести их в собственность.

В Москве, в соответствии со ст. 10 Закона Москвы № 27, гражданин имеет право однократно бесплатно получить в собственность земельный участок, находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Договор аренды земельного участка — гражданско-правовой договор, в соответствии с которым одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) земельный участок за плату во временное владение и пользование.

Собственник земельного участка может предоставить арендатору по договору право ограниченного распоряжения участком — безвозмездного срочного пользования, субаренды, залога.

Договор аренды земельного участка, заключенный на срок более года или независимо от срока, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, заключается в письменной форме.

Государственная регистрация договора аренды земельного участка обязательна, если он заключен на срок более года.

Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит специальных норм, посвященных договорам аренды земельных участков.

Арендные отношения регулируются главой 34 ГК РФ, ст. 22 и 46 ЗК РФ; ст. 9 и 10 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Существенными условиями договора аренды являются предмет и арендная плата. Срок не является существенным условием договора. Отсутствие указания на него означает, что договор заключен на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды, кроме случая, когда собственником зданий, расположенных на земельном участке, является иное лицо, чем арендатор. В данном случае собственник зданий обладает преимущественным правом покупки или аренды данного земельного участка.

Различают следующие *виды арендных ставок*:

- контрактные ставки, величина которых установлена договором об аренде;

- рыночные ставки, т.е. типичные для данного сегмента рынка в данном регионе.

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке сравнимых объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять земельный участок в аренду.

По *виду арендных платежей* все арендные договоры делятся на следующие большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);

- переменной арендной ставкой. Пересмотр арендных ставок в течение срока договора используется, как правило, в условиях высокой инфляции. Также такой тип аренды используют для отражения ожиданий будущего увеличения стоимости собственности;

- индексируемой арендной платой, когда арендный договор предусматривает периодическую корректировку арендной платы в соответствии с заранее выбранным базовым индексом, например индексом потребительских цен;

- процентной ставкой от выручки арендатора, когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества.

В ходе оценки юридических прав, возникающих при заключении договоров аренды, оценщикам необходимо учитывать следующие факторы:

- соотношение контрактной арендной платы и рыночной арендной платы;
- длительность аренды;
- распределение расходов между арендодателем и арендатором.

В Москве в соответствии с п. 1 ст. 14 Закона Москвы № 27, в случаях когда федеральными законами не устанавливается обязательность отчуждения земельного участка из собственности Москвы, предоставление в аренду является основной (преимущественной) формой распоряжения землями, находящимися в собственности города.

Договор аренды земельного участка заключается с победителем торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды в соответствии с условиями этих торгов.

Земельные участки, на которых расположены не являющиеся капитальными строения, сооружения, передаются исключительно в аренду на срок не более 5 лет.

Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Москвы, занятого капитальным зданием, строением, сооружением, заключается на срок до 49 лет, но не менее 25 лет. Меньший срок договора аренды земельного участка может быть установлен исключительно по соглашению сторон. Правительство Москвы имеет право по особо значимым для города объектам принимать решение о предоставлении земельных участков в аренду на срок до 99 лет.

Право безвозмездного срочного пользования. В безвозмездное срочное пользование земельные участки предоставляются в виде служебного надела работникам организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, природных заповедников.

Служебные наделы предоставляются работникам данных организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Еще одним элементом правового режима земельного участка является разрешенное использование.

Разрешенное использование земель — эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов.

Ограничения — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий,

запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.

Земельный участок, предоставленный из государственных и муниципальных земель или приобретенный по другим основаниям, может быть обременен следующими ограничениями:

- запретом на изменение целевого назначения земельного участка;
- запрещением способов использования земельного участка, которые ведут к ухудшению окружающей природной среды, деградации земли и снижению плодородия почв;

- установленными требованиями к плотности, высоте и глубине застройки в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами;

- запретом на размещение социально-культурных, коммунально-бытовых, промышленных и иных зданий, строений и сооружений в пределах соответствующей зоны или земельного участка. Например, в настоящее время сложились следующие формы разрешенного использования земельных участков под застройку в составе земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений:

- садовые и огородные земельные участки. Категория — земли сельскохозяйственного назначения. Предназначены для выращивания сельскохозяйственных культур. Разрешается их использование для отдыха и возведения жилого строения, без права регистрации проживания в нем, а также хозяйственных строений и сооружений,

- личное подсобное хозяйство, крестьянско-фермерское хозяйство. Категория — земли сельскохозяйственного назначения. Предназначены для ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско-фермерского хозяйства, с правом или без права возведения не капитального жилого строения, без права регистрации проживания в нем, и хозяйственных строений и сооружений, в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории,

- дачные земельные участки. Категория — земли сельскохозяйственного назначения. Предназначены для отдыха. Разрешается возведение жилого строения, без права регистрации проживания в нем, а также хозяйственных строений и сооружений. Также разрешается выращивание сельскохозяйственных культур,

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. Категория — земли поселений. Разрешается возведение жилого дома, с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений. Также разрешается выращивание сельскохозяйственных культур;

- запретом на продажу, сдачу в аренду или субаренду;
- запретом на изменение внешнего вида недвижимости;
- условием начать и завершить застройку в течение установленных сроков;
- иными ограничениями, установленными актами исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления или решениями суда.

Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

В Москве в соответствии со ст. 27 Закона Москвы № 27 разрешенное использование земельного участка подтверждается *актом разрешенного использования земельного участка*, разрабатываемого и оформляемого уполномоченным органом исполнительной власти Москвы.

Акт разрешенного использования земельного участка должен содержать:

1. Требования и ограничения к использованию земельного участка:
 - разрешенные виды функционального использования земельного участка;
 - ограничения высоты застройки, плотности застройки, иные требования и ограничения к использованию земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости;
 - ограничение прав на использование земельного участка, в том числе публичные сервитуты, установленные в соответствии с законодательством, для земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости.

2. Перечень нормативных правовых актов, зарегистрированных или учтенных в государственном градостроительном кадастре Москвы, определяющих разрешенное использование земельного участка.

3. Сведения о предполагаемом или фактическом использовании земельного участка.

4. Заключение о соответствии или несоответствии предполагаемого или фактического использования земельного участка требованиям и ограничениям к его использованию.

Сервитут — ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу.

Нормы, регулирующие отношения по поводу сервитута, содержатся в ст. 274—277 ГК РФ и в ст. 23 ЗК РФ.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122 «О государ-

ственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сервитуты на земельные участки принадлежат лицам, не являющимся собственниками земли, однако имеющим возможность в том или ином объеме использовать чужие участки в своих интересах без посредничества других лиц и собственника, иногда даже помимо его воли. Они сохраняются и при смене собственника земли, т.е. следуют не за собственником, а за самим земельным участком, как бы обременяя его. Об этом необходимо помнить при оценке, так как наличие сервитутов на тот или иной земельный участок является определенным ограничением прав самого собственника этой земли.

Различают публичные и частные сервитуты.

Публичные сервитуты устанавливаются законом или иным правовым актом Российской Федерации, ее субъекта, органа местного самоуправления для следующих целей:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- для забора воды, водопоя и других целей — водные сервитуты;
- прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе;
- для свободного пребывания граждан в лесном фонде — лесные сервитуты.

Публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута или в случае изъятия участка органами государственной власти или местного самоуправления.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и газопроводов, обеспечения водоснабжения, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Частный сервитут может устанавливаться по соглашению между лицом, требующим сервитута, и собственником земельного участка или решением суда.

Собственник участка, обремененного частным сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено федеральным законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Выплата соразмерной платы за сервитут может производиться единовременно или периодически (ежегодно), что может быть предусмотрено соглашением о сервитуте, решением суда или нормативным правовым актом, которым сервитут установлен.

Соразмерная плата за сервитут определяется как величина убытков, которые причинены собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута и рассчитывается путем сложения трех величин:

- 1) *реального ущерба*;
- 2) *упущенной выгоды*;
- 3) *убытков*, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Величина реального ущерба, который причинен собственнику в результате установления сервитута, определяется как разница между рыночной стоимостью аналогичного земельного участка, не обремененного сервитутом, и рыночной стоимостью земельного участка с имеющимся сервитутом.

Реальный ущерб возникает после установления сервитута при продаже земельного участка с имеющимся сервитутом.

Величина упущенной выгоды собственника земельного участка, обремененного сервитутом, равна неполученному доходу, который собственник земельного участка мог бы получить при отсутствии сервитута.

Упущенная выгода возникает при продолжении использования земельного участка после установления сервитута. Расчет величины упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных доходов.

Величина убытков, которые причинены собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута, определяется путем сложения:

сумм расходов, которые понес или должен понести собственник земельного участка, обремененного сервитутом, в соответствии с установленной законом или договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств;

сумм неполученных доходов собственника земельного участка, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые собственник земельного участка мог бы получить.

Расчет соразмерной платы за сервитут предполагает следующую последовательность действий:

1) определение правомочий собственника на земельный участок, обремененный сервитутом, и государственной регистрации права собственности на земельный участок, обремененный сервитутом;

2) характеристика сервитута, сведений о его государственной регистрации и об основаниях для выплаты соразмерной платы за сервитут;

3) расчет величины соразмерной платы за сервитут.

Для расчета соразмерной платы за сервитут могут использоваться следующие методы.

Анализ парных продаж. Последовательность расчета:

1) анализ сегмента земельного рынка, к которому относится оцениваемый участок;

2) нахождение парных продаж аналогичных земельных участков без сервитута и с сервитутом;

3) определение разницы в цене продажи земельных участков с сервитутами и без сервитутов;

4) расчет среднего значения по нескольким продажам.

Капитализация разницы в арендной плате. Последовательность расчета:

1) анализ рынка сдачи в аренду аналогичных земельных участков;

2) определение разницы в ставках арендной платы земельных участков без сервитута и с сервитутом;

- 3) расчет коэффициента капитализации для земельного участка;
- 4) капитализация средней величины разницы в арендной плате для определения потери стоимости объекта, обремененного сервитутом.

Учет потерь в площади земельного участка. Последовательность расчета:

- 1) определение площади земельного участка, подверженной влиянию сервитута;
- 2) расчет коэффициента снижения полезной площади путем деления площади, подверженной влиянию сервитута, на общую площадь земельного участка;
- 3) определение рыночной стоимости аналогичного земельного участка, не подверженного воздействию сервитута;
- 4) определение снижения рыночной стоимости под воздействием сервитута путем умножения рыночной стоимости земельного участка без сервитута на коэффициент снижения полезной площади.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. *Делимым* признается земельный участок, который без изменения разрешенного использования может быть разделен на части, каждая из которых после раздела может образовать самостоятельный земельный участок.

Неделимым признается земельный участок, который по своему целевому и хозяйственному назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные земельные участки. Земельный участок может быть признан неделимым на основании закона.

Земельный участок может быть изъят у собственника *для государственных или муниципальных нужд путем выкупа* (ст. 279—282 ГК РФ). При изъятии возмещаются убытки в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в следующих исключительных случаях:

- при выполнении международных обязательств Российской Федерации;

- при размещении объектов государственного или муниципального значения, если отсутствуют другие варианты возможного размещения этих объектов;
- в других случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка, его собственник должен быть письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника. Решение государственного органа об изъятии подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Выкуп для государственных или муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника.

Выкупная цена за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка, либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления.

Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соот-

ветствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо к значительному ухудшению экологической обстановки.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Между какими субъектами и по поводу каких объектов возникают земельные отношения?
2. Назовите основные законодательные акты, регулирующие земельные отношения в Российской Федерации.
3. Назовите основные законодательные акты, регулирующие земельные отношения в Москве.
4. Какие формы собственности на землю существуют в Российской Федерации?
5. Какие изменения в формах собственности предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации?
6. Каким образом возникает право частной собственности граждан и юридических лиц на землю?
7. Какие ограниченные вещные права на землю существуют в Российской Федерации?
8. Что понимается под ограничениями права собственности на земельный участок? Приведите примеры.
9. Какие права относятся к сервитуту? Приведите примеры.
10. Приведите примеры публичных и частных сервитутов.
11. На какие категории земли подразделяется земельный фонд Российской Федерации?
12. Из каких юридических понятий складывается правовой режим земельного участка?
13. Что понимается под разрешенным использованием земельного участка?
14. Какие требования или ограничения может содержать разрешенное использование земельного участка?

15. Какие формы платы за землю установлены в Российской Федерации?
16. Какие земельные участки в настоящее время находятся в свободном гражданском обороте?
17. Какие ограничения прав собственности существуют для иностранных юридических и физических лиц в Российской Федерации?
18. Какие земельные участки являются делимыми?
19. В каких случаях земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд?
20. Какие убытки и потери возмещаются при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд?

ТЕСТЫ

- Тест 1.** Сделка купли-продажи предусмотрена российским законодательством для земельных участков, находящихся:
- а) в частной собственности;
 - б) в пожизненном наследуемом владении;
 - в) в постоянном бессрочном пользовании;
 - г) в долгосрочной аренде;
 - д) а) и б).
- Тест 2.** Согласие местных органов власти для сдачи земельного участка в аренду необходимо, если владелец этого участка обладает правом:
- а) частной собственности;
 - б) пожизненного наследуемого владения;
 - в) постоянного бессрочного пользования;
 - г) все ответы неверны.
- Тест 3.** К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:
- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
 - б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
 - в) к землям поселений;
 - г) к землям природоохранного назначения;
 - д) все ответы неверны?
- Тест 4.** В понятие правового режима земельного участка не включаются:
- а) требования к плотности и высоте застройки;
 - б) указание формы собственности на землю;
 - в) запрещение изменения целевого назначения земель;
 - г) характеристика плодородия почвы;

- д) все вышеперечисленное входит в понятие правового режима земельного участка.

Тест 5. В Российской Федерации запрещен свободный рыночный оборот земельных участков следующего разрешенного использования:

- а) земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства;
- б) земельные участки, выкупленные на аукционах и конкурсах;
- в) земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства;
- г) земли лесного фонда;
- д) все вышеперечисленные земли.

Тест 6. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки предоставляются гражданам:

- а) в частную собственность;
- б) в частную собственность и пожизненное наследуемое владение;
- в) в частную собственность, пожизненное наследуемое владение и постоянное бессрочное пользование;
- г) в частную собственность и постоянное бессрочное пользование;
- д) все ответы верны.

Тест 7. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки в постоянное бессрочное пользование предоставляются:

- а) гражданам;
- б) федеральным казенным предприятиям;
- в) предприятиям местной промышленности;
- г) строительным организациям;
- д) все ответы верны.

Тест 8. Иностранным юридическим лицам и гражданам не предоставляются в собственность земельные участки:

- а) под промышленную застройку за чертой поселений;
- б) сельскохозяйственные угодья;
- в) под индивидуальную жилую застройку;
- г) под застройку доходными объектами недвижимости;
- д) предоставляются во всех указанных случаях.

Тест 9. Согласно Конституции Российской Федерации земельные отношения регулируются:

- а) только федеральным законодательством;
- б) только законодательством субъектов РФ;
- в) только законодательными актами муниципальных образований;

- г) совместно законодательными актами РФ и субъектов РФ;
- д) совместно законодательными актами РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

Тест 10. К какой категории земель относится заповедник на территории города:

- а) к землям лесного фонда;
- б) к землям особо охраняемых территорий;
- в) к землям поселений;
- г) все ответы неверны?

ГЛАВА 3

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В мировой практике для кадастровой и единичной оценки земельных участков применяются три подхода:

- 1) доходный;
- 2) сравнительный;
- 3) затратный (техника остатка).

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке [21. С. 3]. В рамках каждого из подходов оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Подходы и методы оценки земельных участков можно проиллюстрировать с помощью схемы (рис. 3.1).

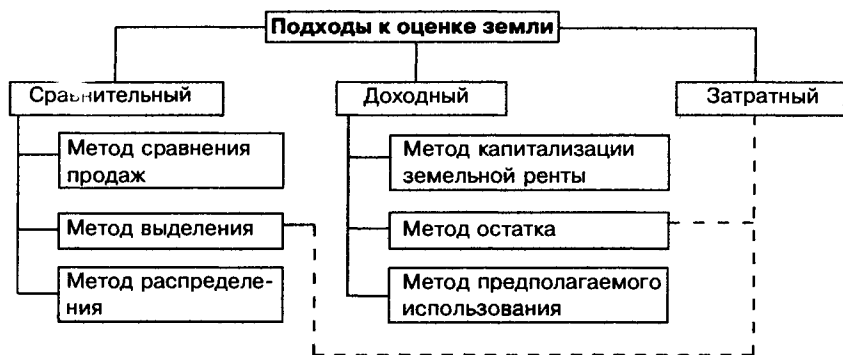


Рис. 3.1. Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной при разных подходах, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

3.1. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить 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.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- 1) принцип наиболее эффективного использования;
- 2) принцип ожидания;
- 3) принцип спроса и предложения;
- 4) принцип замещения.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи земельного участка.

Капитализация представляет собой деление дохода от использования земельного участка на соответствующий коэффициент капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Доходный подход включает три метода:

- 1) метод капитализации дохода (земельной ренты);
- 2) метод остатка (техника остатка для земельного участка);
- 3) метод предполагаемого использования.

Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знания основ финансовой математики. Тем не менее математическую точность процедур, ис-

пользуемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.

При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные данные. При этом данные можно брать как до, так и после налогообложения. Главное условие, которое необходимо соблюдать при расчетах, состоит в том, что потоки денежных средств от эксплуатации оцениваемого и сопоставимого земельных участков должны определяться на одинаковой основе. Неправильно сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, определенными на основе прогнозных данных (особенно выраженные в рублях); то же самое относится и к учету налогообложения.

3.2. МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

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 земельного капитала.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость земли} = \frac{\text{Доход}}{\text{Коэффициент капитализации}}.$$

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

- 1) определение величины капитализируемого дохода;
- 2) определение коэффициента капитализации;
- 3) определение рыночной стоимости земельного участка.

Этап 1. Определение величины капитализируемого дохода.

Доход от земельного участка рекомендуется определять за первый год после даты проведения оценки. В зависимости от *целевого назначения земельного участка в качестве дохода* могут выступать:

- а) земельная рента при оценке сельскохозяйственных и лесных земель;
- б) земельная арендная плата при оценке земель поселений;
- в) часть дохода от единого объекта недвижимости, приходящаяся на застроенный земельный участок, рассчитанная методом остатка;
- г) доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем.

Этап 2. Определение коэффициента капитализации. В отличие от оценки зданий и сооружений при определении стоимости земли *коэффициент капитализации* включает только один элемент, а именно *ставку дохода*, норма возмещения не применяется, так как срок эксплуатации земельного участка не ограничен.

В мировой практике сложилось четыре подхода к расчету коэффициента капитализации, первоначально разработанных для капитализации земельной ренты, т.е. оценки сельскохозяйственных земель.

Первый подход рассматривает *земельный участок как разновидность денежного капитала* и соответственно рассчитывает коэффициент капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Доход, приносимый земельным участком, представляет собой определенный процент на вложенный в покупку земли капитал. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. В большинстве развитых стран инвестиции в землю считаются не очень рискованными и приравниваются к банковским вкладам, а в качестве коэффициента капитализации используется банковская ставка процента по депозитам. В России в настоящее время денежный рынок нестабилен, поэтому данный подход использовать сложно.

Второй подход — *условная капитализация* исходя из установленного государством срока капитализации. Этот подход используется в большинстве развитых стран при оценке сельскохозяйственных и лесных земель. Определяется срок, в течение которого воспроизводится капитал в сельском хозяйстве. Доход с одного гектара, получаемый от производства сельскохозяйственных культур, умножается на установленный срок капитализации, и получается стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

Данный подход используется в настоящее время в России при кадастровой оценке. Для сельскохозяйственных земель срок капитализации установлен 33 года, а для лесных земель — 50 лет.

Третий подход — *расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения*. Расчет ставок доходности для земельных участков связан прежде всего с идентификацией, анализом и классификацией рисков, которые учитываются в ставке дохода. В практике российской оценки она чаще всего определяется методом кумулятивного построения, что позволяет оценщику вносить поправки на риски, связанные с инвестициями в земельный участок.

Формула определения ставки дохода методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$K = K_0 + \sum_{i=1}^n K_i,$$

где K — коэффициент капитализации (ставка дохода) для земельного участка;

K_0 — безрисковая ставка дохода на капитал;

K_i — премия за риск по i -му фактору риска;

n — число факторов риска.

Безрисковая ставка дохода определяет минимальную компенсацию за капитал, инвестированный в земельный участок с учетом фактора времени. Безрисковая ставка используется в качестве базовой величины, к которой добавляются поправки, учитывающие конкретные риски, связанные с инвестициями в оцениваемый земельный участок.

Экономическое содержание безрисковой ставки проявляется в том, что:

а) она отражает доходность на наиболее ликвидные активы. Инвестор как бы передает право пользования своими денежными средствами по минимальной цене, но с гарантией их возврата;

б) должен иметь место доступ всех инвесторов к данным высоколиквидным активам, выступающим в качестве альтернативного варианта вложений.

К безрисковым относят инвестиции, возврат которых гарантирует либо государство, либо в высшей степени надежный банк (для иллюстрации, обычно делаются ссылки на Швейцарский банк).

На зарубежных рынках недвижимости к безрисковым относят инвестиции в долгосрочные государственные ценные бумаги, как правило, облигации или казначейские обязательства. Соответственно, в качестве безрисковой ставки при анализе инвестиций в недвижимость принимают текущую ставку по долгосрочным государственным обязательствам или аналогичным ценным бумагам.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, рекомендуется ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам). В отчетах независимых оценщиков часто используется ставка дохода по рублевым депозитам для максимального срока и максимальной суммы Сберегательного банка или выборка по банкам высшей категории надежности (для денежного потока, рассчитываемого в рублях).

При оценке стоимости земли коэффициент капитализации также включает премию за риск инвестиций в оцениваемый участок и премию за низкую ликвидность.

Премия за риск инвестиций в оцениваемый участок учитывает риск получения дохода от инвестиций в земельный участок, обусловленный видом использования земельного участка и его региональным местоположением.

Региональный риск — это риск вложения средств в недвижимость, находящуюся, во-первых, под юрисдикцией страны, в которой имеется достаточно большая вероятность возникновения форс-мажорных обстоятельств из-за недостаточно устойчивого социально-экономического и политического положения. Во-вторых, учитывается специфика региона.

Премия за низкую ликвидность — учитывает риск, связанный с возможностью возникновения потерь при реализации участка из-за недостаточной развитости или неустойчивости земельного рынка. Для ее расчета необходимо проанализировать динамику цен как на рынке недвижимости, так и на земельном рынке, а также типичный срок экспозиции. В целом динамика цен и объемов продаж на земельном рынке характеризуется устойчивой тенденцией повышения.

$$П_{\text{ликв.}} = \frac{K_0 \times T}{12},$$

где $П_{\text{ликв.}}$ — премия за низкую ликвидность;

K_0 — безрисковая ставка дохода;

T — типичный срок экспозиции земельного участка на рынке (месяцев).

Четвертый подход — метод анализа сравнительных продаж (рыночной выжимки) предполагает расчет коэффициента капитализации путем деления величины дохода по аналогичным земельным участкам на цену их продажи. Рекомендуются рассчитывать среднее значение по нескольким продажам. Данный метод считается особенно точным, когда все данные берутся с рынка, т.е. капитализируется рыночная арендная плата за земельный участок.

Этап 3. Определение рыночной стоимости земельного участка. Для расчета стоимости земельного участка величина дохода, полученная на первом этапе, делится на коэффициент капитализации, рассчитанный на втором этапе.

Одной из разновидностей метода капитализации является **капитализация земельной арендной платы**. Метод капитализации земельной арендной платы может использоваться для оценки рыночной стои-

мости земель предприятий и объектов коммерческой недвижимости, расположенных в городах и населенных пунктах.

Земельная арендная плата — это периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата (арендный доход) может переводиться в стоимость прав собственности и аренды методом капитализации. Метод капитализации арендной платы особенно удобен, когда земельные участки сдаются арендаторам в долгосрочную аренду отдельно от зданий и сооружений.

В МСО этот метод называется «капитализация арендной платы» за свободный участок. Если земельный участок способен независимо приносить ренту как свободный, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости. Однако следует проявлять осторожность, чтобы не быть введенным в заблуждение особыми условиями аренды свободной земли, которые необязательно могут быть репрезентативными для конкретного рынка [23. С. 179].

Исходные данные для капитализации можно получить из анализа рыночной информации об арендных ставках при сдаче в аренду свободных земельных участков или через мультипликатор (арендная ставка/цена продажи) исходя из цен продажи участков земли, аналогичных оцениваемому участку. К сожалению, в условиях слабого развития рынка в большинстве регионов России эти данные просто отсутствуют.

В настоящее время в российских городах органы местного управления утверждают *базовые ставки арендной платы* за землю, находящуюся в муниципальной собственности, которые дифференцируются по территориально-экономическим зонам, а также два вида коэффициентов: коэффициент вида деятельности арендатора и коэффициент коммерческой ценности месторасположения земельного участка. Исходя из этих данных, *годовая арендная плата* может быть рассчитана по следующей формуле:

$$A = C_6 \times K_d \times K_m \times S,$$

- где A — величина годовой арендной платы за земельный участок;
 C_6 — базовая ставка арендной платы за 1 кв. м;
 K_d — коэффициент вида деятельности арендатора;
 K_m — коэффициент коммерческой ценности месторасположения земельного участка;
 S — площадь земельного участка.

Стоимость земельного участка рассчитывается посредством капитализации годовой арендной платы.

Пример 1

Исходные данные

Земельный участок площадью 0,3 га продается под застройку торговым комплексом.

Базовая ставка арендной платы составляет 12 руб. за кв. м в год, $K_d = 3$; $K_m = 2$; требуемая ставка доходности составляет 20%.

Определить стоимость земельного участка.

Решение

Определяем величину годовой арендной платы за участок:

$$A = 12 \times 3 \times 2 \times 3000 = 216\,000 \text{ (руб.)}$$

Рассчитываем стоимость земельного участка:

$$V = \frac{216000}{0,2} = 1\,080\,000 \text{ (руб.)}$$

3.3. МЕТОД ОСТАТКА

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться **метод остатка** (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка широко применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Согласно принципу *остаточной продуктивности земли*, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Доход, оставшийся после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

В МСО данный метод называется «способ остаточной стоимости». При применении способа остаточной стоимости для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости

он капитализируется. Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений [23. С. 178—179].

При применении метода остатка необходимо соблюдать следующие условия:

- имеющиеся здания и сооружения соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка. Например, временное сооружение из легких конструкций, находящееся в окружении капитальных строений, нельзя рассматривать как НЭИ;

- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;

- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости. При этом арендные ставки за помещения должны рассчитываться на базе рыночных арендных ставок.

На практике возможно использование двух вариантов метода остатка. Первый вариант метода остатка предусматривает определение остатка дохода, приходящегося на земельный участок, а второй вариант предполагает расчет остатка стоимости, относимого на земельный участок.

Последовательность расчета стоимости земельного участка при применении первого варианта метода остатка такова:

- 1) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений;
- 2) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
- 3) расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год;
- 4) расчет остатка чистого операционного дохода для земли;
- 5) расчет рыночной стоимости земельного участка.

Этап 1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.

Стоимость воспроизводства — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Таким образом, стоимость воспроизводства определяется издержками на строительство точной копии объекта, а стоимость замещения — издержками на создание современного объекта-аналога с учетом износа.

Затраты на создание улучшений состоят из трех частей: прямых издержек, косвенных издержек и прибыли инвестора (предпринимателя).

Прямые издержки — расходы, непосредственно связанные со строительными работами. Прямые издержки включают: стоимость строительного оборудования и материалов, заработную плату строительных рабочих, стоимость эксплуатации строительных машин, стоимость временных сооружений и инженерных сетей в период строительства, прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные издержки — расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся: затраты на проектирование, подготовку территории строительства, все виды налогов, затраты на отвод земельного участка, проценты по кредитам, расходы на рекламу, страховые платежи.

Прибыль инвестора — денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

При определении стоимости воспроизводства или замещения *учитывается величина накопленного износа улучшений.*

Накопленный износ включает величину физического, функционального и экономического (внешнего) износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Физический износ — уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери зданиями и сооружениями своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Функциональный износ — несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну.

Функциональный износ происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и про-

является в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т.п.

Экономический износ — износ, вызываемый неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов.

Экономический износ приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т.п.

Физический и функциональный износ может быть устранимым и неустранимым, внешний износ, как правило, неустраим. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения:

$$\text{Накопленный износ} = 1 - (1 - \text{Физический износ}) \times (1 - \text{Функциональный износ}) \times (1 - \text{Экономический износ}).$$

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Накопленный износ наиболее предпочтительно определять как разность между затратами на создание улучшений без учета износов и рыночной стоимостью объекта на дату оценки. Накопленный износ также может определяться в целом исходя из срока жизни объекта.

После определения величины накопленного износа ее вычитают из суммы затрат на создание зданий и сооружений, для получения стоимости их воспроизводства или замещения на дату оценки.

Этап 2. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за год на основе рыночных ставок арендной платы. Данный расчет осуществляется в три стадии.

На первой стадии оценивается потенциальный валовой доход (ПВД).

ПВД — это доход, который можно получить от недвижимости при полной загруженности площадей, предназначенных для сдачи в аренду, без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площадей, сдаваемых в аренду (это могут быть все площади — складское помещение или полезная площадь — офисное помещение), и ставки арендной платы.

ПВД рассчитывается на ежегодной основе по следующей формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

где S — площадь (кв. м), сдаваемая в аренду (или другая единица измерения, приносящая доход);
 A — ставка арендной платы за 1 кв. м площади.

Расчет производится на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов, сложившихся на данном сегменте рынка недвижимости.

Важнейшей характеристикой *договора аренды* является распределение эксплуатационных расходов между арендатором и арендодателем. При этом полярными являются два типа договора аренды:

- валовая (полная) аренда, когда все расходы несет арендодатель;
- абсолютно чистая аренда, когда все расходы несет арендатор.

В случае, когда расходы по эксплуатации распределены между арендатором и арендодателем, такую аренду называют чистой арендой.

Различают следующие *виды арендных ставок*:

- контрактные ставки, величина которых установлена договором об аренде;

- рыночные ставки, т.е. типичные для данного сегмента рынка в данном регионе.

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке сравнимых объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

По виду арендных платежей все арендные договора делятся на следующие большие группы:

- а) с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);

- б) с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора используется, как правило, в условиях инфляции). Такой тип аренды выгоден для арендаторов, начинающих бизнес на новом месте. Также такой тип аренды используют для отражения ожиданий будущего увеличения стоимости собственности и т.д.

К этой же группе относятся договоры с индексируемой арендной платой, которые предусматривают периодическую корректировку арендной платы в соответствии с заранее выбранным базовым индексом, например индексом потребительских цен и т.п.;

- в) с процентной ставкой от выручки арендатора (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Величина арендной платы зависит от следующих факторов:

- назначение объекта недвижимости;
- местоположение объекта;
- степень насыщенности рынка аналогичными объектами;

- возраст здания;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инфраструктура и сервис;
- наличие парковки;
- срок аренды;
- площадь помещений, сдаваемых в аренду;
- качество управления зданием.

На второй стадии оценивается *действительный валовой доход* (ДВД).

ДВД — это предполагаемый доход от недвижимости за вычетом убытков от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Обычно *убытки и потери* выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. Если она отсутствует, то оценщик для определения коэффициента недозагрузки анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту. Обращается внимание на существующие арендные договоры по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны).

Далее оценщик делает поправку на *потери при сборе платежей* путем анализа ретроспективной информации по объекту оценки и рынку в целом с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу.

Наконец, учитываются *прочие доходы* от объекта недвижимости. К прочим доходам относят доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не входящие в арендную плату. К типичным статьям прочих доходов относятся:

- а) доходы от пользования гаражом и автостоянкой;
- б) доход от игровых и торговых автоматов;
- в) доход от предоставления камер хранения и охраны;
- г) доходы от проката мебели и оборудования;
- д) доходы от обслуживания и ремонта бытовой и офисной техники;

е) доходы от оказания экскурсионных и транспортных услуг, доход от сдачи в аренду мест отдыха и т.д.

Прочие доходы зависят от вида недвижимости, например в гостинице к ним относятся доходы от ресторана или кафе, предприятий сферы обслуживания и т.п.:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы.}$$

На третьей стадии рассчитываются предполагаемые операционные расходы и расходы на замещение.

Операционные расходы — это периодические расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить:

- на условно постоянные;
- на условно переменные (эксплуатационные).

К условно постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта или объема предоставляемых услуг. Это налоги на землю и имущество, страховые платежи, расходы на содержание охраны, заработную плату обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на данную заработную плату.

К условно переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта или объема предоставляемых услуг. Для каждого вида недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов. В то же время можно выделить типичные статьи расходов, которые характерны практически для любого объекта:

- расходы на управление;
- расходы по заключению договоров аренды;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на вывоз мусора;
- коммунальные расходы — газ, электричество, вода, тепло, канализация;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы.

К *расходам на замещение* относятся расходы, либо которые имеют место раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

Это расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся материалов (мебель, ковровые покрытия, кухонное оборудование), а также замену элементов здания, срок службы которых короче, чем

срок экономической жизни здания (кровли, покрытий пола); расходы на косметический ремонт (окраска фасада зданий), сантехнический и электротехнический ремонт.

Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете денежные средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

Расходы на замещение рассчитывают как ежегодные отчисления в фонд замещения, т.е. деньги на эти расходы должны резервироваться, хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делает.

Анализ доходов и расходов производится на основе ретроспективных данных бухгалтерского отчета или на основе прогнозных данных. При этом необходимо рассматривать не конкретную ситуацию, а типичные условия функционирования объекта недвижимости, т.е. провести нормализацию отчетных данных.

Типичные статьи расходов, которые не включаются в реконструированный отчет о доходах и расходах:

- начисление амортизации. Рассматривается при расчетах доходным подходом как возмещение инвестиций и считается частью коэффициента капитализации, а не эксплуатационными расходами;

- подоходный налог. Не относится к операционным расходам, поскольку является налогом на личный доход, который может зависеть от факторов, не связанных с оцениваемой недвижимостью (форма владения, состав прав собственности, налоговый статус владельца);

- проценты за кредит. Относятся к затратам по финансированию, а не к операционным расходам и учитываются при определении денежного потока на собственные средства инвестора (доход до налогообложения), поскольку по мере их выплат увеличивается стоимость имущественных прав инвестора.

После расчета операционных расходов и расходов на замещение определяется прогнозируемый *чистый операционный доход* (ЧОД):

ЧОД = ДВД – Операционные расходы – Расходы на замещение.

Этап 3. Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год, как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений.

Методы расчета коэффициента капитализации для улучшений выбираются в зависимости от конкретных условий, в которых функционирует объект оценки. При этом учитываются:

- а) информация о доходах и ценах сделок на основе репрезентативной выборки по сопоставимым объектам;
- б) источники и условия финансирования сделок;
- в) возможность достаточно точного прогноза относительно стоимости объекта в конце прогнозного периода.

Наиболее часто используют два метода расчета коэффициента капитализации для улучшений:

- а) метод анализа рыночных аналогов (рыночной выжимки);
- б) метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Метод анализа рыночных аналогов. Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений чистого операционного дохода сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации. Определенный таким образом, он называется общим. В этом методе нет отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал.

При всей внешней простоте применения этот метод расчета вызывает определенные сложности — информация по ЧОД и цена продаж относятся к категории непрозрачной информации. Анализируется информация по текущим и прошлым продажам и арендным ставкам по аналогичным объектам.

При расчете коэффициента капитализации должны соблюдаться следующие условия:

- наиболее эффективное использование сопоставимых объектов совпадает с таковым для объекта оценки;
- условия финансирования сделок продажи аналогов являются типичными;
- местоположение и отделка объекта оценки и аналогов принципиально не отличаются.

Коэффициент капитализации рассчитывается как *средневзвешенная величина*. При этом веса отражают степень похожести аналогов на объект оценки по основным ценообразующим факторам и являются результатом выбора оценщика.

Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат. Рассчитанный данным методом коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- а) ставки дохода (отдачи) на капитал, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом фактора риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

б) нормы возврата (возмещения) капитала. Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. При этом этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой, т.е. теряющей стоимость, части активов.

Ставка дохода на капитал в практике российской оценки чаще всего определяется методом кумулятивного построения, что позволяет оценщику вносить поправки на риски, связанные с инвестициями в недвижимость и управлением этими инвестициями. Ставка дохода на капитал включает:

- безрисковую ставку дохода;
- премию за риск инвестиций в оцениваемый объект;
- премию за низкую ликвидность недвижимости;
- премию за инвестиционный менеджмент.

Норма возврата (возмещения) капитала может быть рассчитана одним из следующих методов:

- метод Ринга (прямолинейный возврат капитала);
- метод Инвуда, или возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (аннуитетный метод);
- метод Хоскольда, или возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке дохода.

Этап 4. Расчет остатка чистого операционного дохода для земли как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения.

Этап 5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации чистого операционного дохода для земли.

Пример 2

Возмещение инвестиций осуществляется по методу Ринга, или прямолинейному возврату инвестиций.

Исходные данные

Оценивается земельный участок площадью 0,89 га с недавно построенным зданием стоимостью 173 268 000 руб.

Продолжительность экономически полезной жизни здания — 90 лет, возмещение инвестиций в здание осуществляется по методу Ринга (прямолинейным методом).

Ставка дохода на инвестиции для данного объекта недвижимости определена в 20,5%.

Площадь помещений здания, сдаваемых в аренду, — 9 535 кв. м.

Ставка арендной платы 5600 руб. за кв. м в год, потери от недогрузки 10%, операционные и прочие расходы — 5 310 000 руб.

Определить стоимость земельного участка.

Решение

Рассчитаем доход от единого объекта недвижимости:

$$\text{ПВД} = 9535 \times 5600 = 53\,396\,000 \text{ (руб.)};$$

$$\text{ДВД} = 53\,396\,000 - (53\,396\,000 \times 0,1) = 53\,396\,000 - 5\,339\,600 = \\ = 48\,056\,400 \text{ (руб.)};$$

$$\text{ЧОД} = 48\,056\,400 - 5\,310\,000 = 42\,746\,400 \text{ (руб.)}.$$

$$\text{Коэффициент капитализации для здания} = 20,5\% + \frac{100}{90} = \\ = 21,61.$$

$$\text{Доход от здания} = 173\,268\,000 \times 0,2161 = 37\,443\,214,8 \text{ (руб.)}.$$

$$\text{Доход от участка} = 42\,746\,400 - 37\,443\,214,8 = \\ = 5\,303\,185,2 \text{ (руб.)}.$$

$$\text{Стоимость земли} = \frac{5\,303\,185,2}{0,205} = 25\,869\,196,1 \text{ (руб.)}.$$

Пример 3

Возмещение инвестиций осуществляется по методу Инвуда, или аннуитетному методу.

Исходные данные

Оценивается земельный участок площадью 0,2 га, предоставляемый под строительство модульной автозаправочной станции на шесть колонок.

Капитальные вложения на строительство (с учетом прибыли инвестора) составляют 4 200 000 руб.

Срок экономической жизни 20 лет, планируемый доход на инвестиции 20%.

Анализ эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением дает следующие данные:

- в течение суток с одной колонки продается 400 л бензина;
- средневзвешенный доход от продажи одного литра бензина и дизельного топлива составляет 1 руб. 20 коп.;
- с учетом времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 350 дней в году.

Определить стоимость земельного участка.

Решение

Находим коэффициент капитализации для сооружений:

$$\left(\frac{PMT}{PVA} \right)_{20}^{20\%} = 0,2 + 0,00536 = 0,20536.$$

Определяем годовой чистый операционный доход, приносимый сооружениями:

$$4\,200\,000 \times 0,20536 = 862\,512 \text{ (руб.)}$$

Определяем годовой чистый операционный доход от АЗС (земельного участка и сооружений):

$$6 \times 350 \times 400 \times 1,2 = 1\,008\,000 \text{ (руб.)}$$

Находим остаток чистого операционного дохода, приходящийся на земельный участок:

$$1\,008\,000 - 862\,512 = 145\,488 \text{ (руб.)}$$

$$\text{Стоимость земельного участка} = 145\,488 : 0,2 = 727\,440 \text{ (руб.)}$$

Последовательность второго варианта метода остатка:

1) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

2) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы;

3) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода;

4) расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений.

Пример 4

В процессе оценки стоимости земельного участка использовалась информация о предполагаемом строительстве, предоставленная инвестором, а также учитывалась рыночная информация, т.е. строительные характеристики строящегося рядом современного жилого комплекса, а также средняя этажность застройки в районе оценки.

Стоимость единого объекта недвижимости складывается из продажи жилых площадей и машино-мест в подземном гараже.

В среднем по современным требованиям отношение общей площади помещений к полезной площади помещений в жилых зданиях составляет 1,15.

Затраты, связанные с операционными расходами (эксплуатационные расходы, земельные платежи, страховые платежи, реклама, расходы по продаже и др.) составляют 2% от общей стоимости продажи жилых площадей и машино-мест в гараже.

Стоимость оплаты кредитных ресурсов рассчитана при следующих условиях:

■ предполагаем, что все жилые площади и машино-места в гараже будут проданы в течение 1 года;

■ средняя величина ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями, предприятиям и организациям в долларах США составляет 11,5 % годовых со сроком погашения от 1 до 3 лет.

Исходные данные

Общая площадь объекта — 22 000 кв. м.

Общая площадь надземной части — 18 000 кв. м.

Общая площадь квартир (85% от общей площади надземной части) — 15 300 кв. м.

Общая площадь подземной части — 4 000 кв. м.

Общее число машино-мест $(4\,000/40) = 100$.

Стоимость продажи 1 кв. м жилых площадей — 1 800 дол.

Стоимость продажи 1 машино-места в гараже — 15 000 дол.

Определить стоимость земельного участка под строительство жилого здания.

Решение

Стоимость продажи всех жилых площадей здания собственником — 27 540 000 дол.

Стоимость продажи всех машино-мест собственником — 1 500 000 дол.

Стоимость продажи, всего — 29 040 000 дол.

Операционные расходы (2%) — 580 800 дол.

Стоимость продажи с учетом операционных расходов — 28 459 200 дол.

Стоимость строительства 1 кв. м наземной части здания — 1000 дол.

Стоимость строительства наземной части, всего — 18 000 000 дол.

Стоимость строительства 1 кв. м подземной части здания — 800 дол.

Стоимость строительства подземной части, всего — 3 200 000 дол.

Стоимость строительства всего здания — 21 200 000 дол.

Проценты за кредит (11,5%) — 2 438 000 дол.

Стоимость строительства с учетом стоимости оплаты кредитных ресурсов, всего — 23 638 000 дол.

Стоимость земельного участка — 4 821 200 дол.

3.4. МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Условие применения данного метода — это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

В МСО данный метод называется *способом развития подразделений*. Этот процесс связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Этот способ может быть приемлемым в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. К выработке приемлемых допущений при применении данного способа рекомендуется подходить с особой осторожностью, при этом оценщик должен полностью раскрыть сделанные предположения [23. С. 178].

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий [21. С. 3]:

1) **определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка** в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

2) **определение величины и временной структуры доходов** от наиболее эффективного использования земельного участка. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода;

3) **определение величины и временной структуры операционных расходов**, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) **определение ставки дисконтирования**, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования определяется на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций;

5) **расчет стоимости земельного участка** путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Пример 5

Исходные данные

Площадь участка — 7000 кв. м.

Общая площадь сооружений — 6300 кв. м.

Полезная площадь сооружений (65%) — 4095 кв. м.

Определение величины расходов:

Проектно-планировочные работы — 4000 дол.

Грунтовые и дорожные работы — 5 дол./кв. м.

Всего: $7000 \times 5 = 35\,000$ (дол.).

Электричество — 13 000 дол.

Водоснабжение и автономное теплоснабжение — 36 000 дол.

Канализация и дренаж — 50 000 дол.

Телефон — 7000 дол.

Стоимость строительства — 100 дол./кв. м.

Всего: $100 \times 6300 = 630\,000$ (дол.).

Сумма расходов, всего 775 000 дол.

Определение величины доходов:

Ставка арендной платы — 10 дол./кв. м в месяц.

Потери от недозагрузки — 5% от ПВД.

Операционные расходы 20% от ДВД.

Требуемая ставка дохода — 30% в год или 2,5% в месяц.

Период владения — 4 года.

Поступления от перепродажи крытого рынка в конце периода владения — 700 000 дол.

Определить стоимость земельного участка под строительство крытого рынка.

Решение

Расчет стоимости земельного участка:

ПВД = $10 \times 4095 = 40\,950$;

ДВД = $40\,950 \times 0,95 = 38\,902,5$;

ЧОД = $38\,902,5 \times 0,8 = 31\,122$.

$$PVA_{48}^{2,5\%} = \frac{1 - \frac{1}{(1+0,025)^{48}}}{0,025} \times 31\,122 = 27,773\,154 \times 31\,122 = 864\,356.$$

$$PV_{48}^{2,5\%} = 700\,000 \times \frac{1}{(1+0,025)^{48}} = 700\,000 \times 0,305\,671 = \\ = 213\,969,7.$$

Стоимость земли = $864\,356 + 213\,969,7 - 775\,000 = 303\,325,7$ (дол.).

Другой вариант метода предполагаемого использования получил в литературе название метода разбивки на участки (определения затрат на освоение).

Метод разбивки на участки применяется, когда *наиболее эффективным использованием* является разделение земельного массива

на стандартные участки, и представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки актуальна для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

После разделения земельного массива участки продаются, из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

Процедура оценки методом разбивки на участки включает следующие этапы.

Этап 1. Анализ наиболее эффективного варианта застройки, определение размеров индивидуальных участков. Проводится исходя из юридических и физических возможностей, а также экономической целесообразности. Таким образом, размеры и благоустройство земельных участков должны отвечать рыночным стандартам, сложившимся в данной местности.

Этап 2. Расчет предполагаемой цены продажи освоенных участков. Данный расчет осуществляется или путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены, или на основе метода сравнения продаж.

Этап 3. Составление сметы и расчет всех затрат на освоение. Процесс разделения земли в первую очередь включает проектные, строительные и торговые операции. При застройке жилыми домами огромное влияние оказывает окружающая среда. Разделение и продажа земельных участков, предназначенных под жилую застройку, должны учитывать следующие затраты:

- расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;
- строительство дорог, улиц;
- стоимость инженерных сетей, дренажа и коммунальных сооружений;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- расходы на продажу и рекламу;
- расходы на страхование;
- управленческие расходы;
- оплата налогов.

Этап 4. Определение чистого дохода от продаж. Проводится путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой выручки от продажи участков. Основой для расчета предполагаемой выручки от продажи является цена продажи одного земельного участка, определенная методом сравнения продаж с учетом корректировок на различия (если они есть).

Этап 5. Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу. (Чем дольше земельные участки остаются непроданными на рынке, тем выше издержки и риск для застройщика.) *Выбирается ставка дисконтирования*, которая отражает риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи, а также объем инвестиций. Ставка дисконтирования может быть определена на основе анализа внутренней ставки доходности по аналогичным проектам.

Этап 6. Дисконтирование чистого дохода от продажи земельных участков. Производится исходя из периода их продажи для получения текущей стоимости неосвоенной земли.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков?
2. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
3. Какие методы оценки земли включает доходный подход?
4. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает использование метода капитализации дохода?
5. Какие виды доходов могут капитализироваться при оценке земли?
6. Какие подходы к определению коэффициента капитализации при оценке земли сложились в мировой практике?
7. В чем отличие расчета коэффициента капитализации для земли от расчета коэффициента капитализации для зданий и сооружений?
8. В чем заключаются особенности метода капитализации арендной платы за земли поселений?
9. Для оценки стоимости каких земельных участков может быть использован метод остатка?
10. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка?
11. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования?
12. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом разбивки на участки?
13. В чем заключаются преимущества и недостатки доходного подхода к оценке земли?

ТЕСТЫ

Тест 1. При оценке застроенного земельного участка методом остатка используются нижеперечисленные показатели, за исключением:

- а) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- б) ставки дохода на капитал для земельного участка;
- в) нормы возврата капитала для земельного участка;
- г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- д) используются все вышеперечисленные показатели.

Тест 2. Процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования земли в рыночную стоимость земельного участка, называется:

- а) безрисковой ставкой дохода;
- б) ставкой дисконтирования;
- в) нормой возмещения капитала;
- г) коэффициентом капитализации;
- д) все ответы неверны.

Тест 3. Из нижеперечисленных укажите формулу, используемую для расчета стоимости земельного участка методом капитализации дохода:

- а) $\text{Стоимость} = \text{Доход} : \text{Ставка капитализации}$;
- б) $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка капитализации}$;
- в) $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка дисконтирования}$;
- г) $\text{Стоимость} = \text{Восстановительная Стоимость} - \text{Износ}$;
- д) все ответы неверны.

Тест 4. Метод остатка можно использовать при оценке:

- а) сельскохозяйственных земель;
- б) земель поселений, застроенных общественными объектами;
- в) земель поселений, застроенных торговыми помещениями;
- г) лесных земель;
- д) все ответы неверны.

Тест 5. Капитализация земельной ренты используется для оценки:

- а) земель поселений, застроенных коммерческими объектами;
- б) земель поселений, застроенных жилыми объектами;
- в) земель под промышленными предприятиями;
- г) земель сельскохозяйственного назначения;
- д) все ответы верны.

Тест 6. Для определения варианта наиболее эффективного использования незастроенного земельного участка может использоваться:

- а) метод остатка;
- б) метод капитализации дохода;
- в) метод распределения;
- г) все указанные методы;
- д) все ответы неверны.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

Задание 1. Стоимость земельного участка, купленного за 5000 дол., ежегодно увеличивается на 7%. На какую сумму по сравнению с первоначальной стоимостью возрастет стоимость земельного участка через восемь лет?

Задание 2. Рассчитайте текущую стоимость перепродажи участка земли со строениями, если через четыре года предполагается продать его за 250 тыс. руб. Ставка дисконтирования 12%.

Задание 3. Какую сумму предприятию необходимо один раз перечислить на счет в банк, начисляющий 16% годовых ежеквартально, чтобы через четыре года приобрести земельный участок за 400 тыс. руб.?

Задание 4. Земельный участок с административным зданием стоимостью 300 млн руб. куплен в рассрочку на пять лет под 10% годовых. Какую равновеликую сумму необходимо в конце каждого года направлять на погашение долга?

Задание 5. Составьте график погашения ипотечного кредита в 9 млн руб., предоставленного под залог земельного участка на три года под 12% годовых, если по условиям погашения:

- а) заемщик в течение срока займа уплачивает только проценты, а основную сумму кредита погашает в конце третьего года одним платежом;
- б) сумма кредита возвращается ежегодно равными долями, а проценты выплачиваются каждый год с остатка основной суммы;
- в) кредит погашается ежегодно равными суммами (аннуитет).

Задание 6. Определите оценочную стоимость земельного участка.

Стоимость расположенного на нем здания составляет 3000 тыс. руб., срок его экономической жизни 25 лет.

Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%.

Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

Задание 7. Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью 450 млн руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна 12%.

В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принес ли чистый операционный доход в 65 млн руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по аннуитетному методу.

Задание 8. Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин.

Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн руб.

По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка — 12%.

Задание 9. Определите стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на три колонки.

Капитальные вложения на одну колонку составляют 40 500 дол.

Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением дает следующие данные:

в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 л бензина;

чистый доход с одного литра бензина составляет 6 центов;

срок экономической жизни АЗС составляет 10 лет;

возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу;

с учетом затрат времени на пересмену персонала, текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году;

планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

Задание 10. Чистый доход от продажи урожая с участка земли составил 2500 дол.

Срок окупаемости затрат в сельскохозяйственное производство — 10 лет.

Определите стоимость земельного участка.

Задание 11. Используя метод разбивки на участки, определите стоимость земельного массива площадью 40 соток.

Планируется разбить данный массив на четыре участка по 10 соток каждый.

Предполагаемая цена продажи всех участков определена в 120 000 дол. (30 000 дол. за один участок).

Издержки на освоение и продажу относятся к настоящему времени и составят (дол.):

прямые издержки на освоение — 35 000;

управление, охрана, контроль — 5000;

накладные расходы — 10 000;

прибыль подрядчика — 13 000;

издержки по продаже — 4000;

текущие расходы (налоги, страхование) — 5000;

прибыль застройщика — 18 000.

Запланировано, что застройщик будет продавать один участок в конце каждого месяца. Месячная ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 2%.

Задание 12. Используя метод разбивки на участки, определите стоимость земельного массива площадью 30 га при строительстве трех коттеджей на 1 га.

Предполагаемая цена продажи благоустроенного участка 10 000 ден. ед.
Издержки на планировку, подготовку и благоустройство относятся к настоящему времени и составят 150 000 ден. ед.

Все остальные затраты и поступления от продажи отнесены к концу каждого соответствующего года.

Административные расходы и накладные расходы равны 25% от общей цены продажи.

Плата за кредит, расходы на содержание и прибыль составят 40% валового дохода.

Ежегодно планируется продавать по 30 участков размером $\frac{1}{3}$ га.

С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконтирования определена в 10%.

Задание 13. Оцените массив земли общей площадью 50 соток, который застройщик планирует разделить на пять участков по 10 соток каждый.

Цена продажи участка 3000 дол.

Застройщик будет продавать один участок в конце каждого года.

Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 10%.

Издержки относятся пропорционально к концу каждого года и составляют:

проектирование, расчистка, инженерная подготовка — 4900 дол.;

управление и охрана — 500 дол.;

накладные расходы и прибыль подрядчика — 800 дол.;

маркетинг — 300 дол.;

текущие расходы (налоги, страхование) — 500 дол.;

прибыль предпринимателя — 1000 дол.

ГЛАВА 4

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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*. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли!

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

4.1. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

В МСО способ сравнения продаж для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными

земельными участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам. Хотя наибольшее значение имеют продажи, анализ списков и цен, предлагаемых за аналогичные участки, которые конкурируют с рассматриваемым, может способствовать лучшему пониманию рынка [23. С. 177–178].

В общем виде модель расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, принимает следующую форму:

$$C_p = \Pi_i \pm K_i,$$

где C_p — рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;
 Π_i — цена продажи i -го сравнимого земельного участка;
 K_i — величина корректировок цены продажи i -го сравнимого земельного участка.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- 1) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
- 2) проверка информации о сделках с земельными участками;
- 3) сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- 4) анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка. На первом этапе изучается земельный рынок и проводится его сегментирование.

Сегментирование рынка — это процесс разбиения рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

К характеристикам *земельного участка*, типичного для данного сегмента рынка, относятся:

- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- передаваемые юридические права собственности, ограничения и сервитуты;
- местоположение (например, в Московской области — удаленность от МКАД и престижность направления);
- плодородие при оценке сельскохозяйственных или лесных земель.

Характеристики *субъекта*, типичного для данного сегмента земельного рынка, включают:

- инвестиционную мотивацию;
- платежеспособность;
- источники и формы финансирования;

- вкусы и предпочтения покупателей и др.;
- социально-юридический статус (социальная группа, стиль жизни, традиции).

В результате *сегментирования земельного рынка* выделяются следующие группы земельных участков:

- 1) незастроенные земельные участки;
- 2) земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан;
- 3) земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- 4) придомовые земельные участки многоэтажных жилых домов;
- 5) земельные участки под объектами доходной недвижимости: земли гаражей и автостоянок, земли под объектами торговли и общественного питания, земли под офисными и административными зданиями;
- 6) участки под объектами промышленности и складскими помещениями;
- 7) сельскохозяйственные угодья.

Каждая указанная группа может быть сегментирована более детально при наличии рыночной информации о продажах. Например, земельные участки с многоэтажной жилой застройкой могут быть разделены на 5-этажные (кирпичные, панельные, блочные), 7—9-этажные, 12-этажные дома.

Оценка методом сравнения продаж является объективной в тех случаях, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Поэтому важнейшим условием успешного применения данного метода выступает ведение базы данных по сделкам с земельными участками.

Для накопления и дальнейшей обработки информации используются *регистрационные карточки*, в которые заносится вся информация о проданных участках, условиях и цене сделки, сроке экспозиции, продавцах и покупателях.

Для сравнения используются несколько проданных земельных участков. При правильном подборе достаточно *от трех до пяти аналогов*.

Главной проблемой при выборе аналогов выступает *сопоставимость*, т.е. мера соответствия проданного и оцениваемого земельных участков. Они должны быть сопоставимы по многим признакам, но критерием выступает конкурентоспособность. Если сопоставимый и оцениваемый участки не конкурируют на одном сегменте рынка, то они не сталкиваются с одними и теми же силами спроса и предложения, в результате перенос цены продажи с объекта сравнения на оцениваемый земельный участок может привести к ошибочным оценкам.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками. На втором этапе необходимо провести отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях. Данные, собранные о продажах сравнимых земельных участков, должны быть подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником. БТИ, нотариат и другие организации фиксируют официальную сумму сделки, но не подтверждают ее достоверность.

Источниками данных о сделках с земельными участками могут быть:

- регистрационные палаты и городские, районные и поселковые земельные комитеты, где осуществляется регистрация сделок с земельными участками. Например, при кадастровой оценке земель поселений данный источник является основным при сборе информации о сделках с незастроенными и застроенными земельными участками;

- периодическая печать. Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки — это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения [21. С. 3].

Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных;

- цены земельных аукционов и конкурсов, которые отклоняются от рыночных цен в большей или меньшей степени в зависимости от частоты проведения. Данные цены используются в процессе кадастровой оценки земель поселений;

- нормативная цена земли, которая используется при вынужденной продаже земельных участков, поскольку в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. № 319 она должна составлять 75% от рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения;

- риэлторские фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью, оценочные фирмы, ипотечные кредитные организации и другие источники.

При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

Кроме того, при выборе объекта-аналога обращают внимание на следующие показатели:

а) типичный срок экспозиции — это время, в течение которого объект недвижимости в среднем должен находиться на рынке, чтобы быть проданным;

б) независимость субъектов сделки. Если покупатель и продавец находятся в родственных отношениях, либо являются представителями холдинга и дочерней компании, либо имеют другую взаимозависимость, то цена продажи будет нетипичной. То же самое относится к сделкам с объектами, обремененными залогом или иными обязательствами, к продаже имущества умерших лиц;

в) инвестиционная мотивация, в первую очередь при оценке застроенных участков. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а покупаемые земельные участки — одинаковое назначение. При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи меняют свое назначение. Например, земельный участок со спортивным сооружением после продажи используется как крытая автостоянка, т.е. после продажи переходит в другой сегмент рынка.

Для определения возможного использования объекта оценки следует учитывать нормы зонирования и разрешенное использование. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков. В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо внести корректировки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. При этом необходимо ответить на вопрос, за какую цену был бы продан сопоставимый земельный участок, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Когда сравниваемый земельный участок уступает оцениваемому участку, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого земельного участка.

Корректировки делаются с учетом того, как эти различия будут оценены типичным покупателем на рынке. Поэтому какая-либо специфическая характеристика стоит не обязательно столько, сколько

затрачено на ее создание или ликвидацию, а скорее столько, сколько она добавляет к общей стоимости объекта недвижимости.

Оценка земельного участка путем сравнения с другими, проданными участками земли может проводиться двумя способами:

- 1) по элементам сравнения;
- 2) с помощью единиц сравнения.

Способ элементов сравнения. Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия сделок, которые влияют на величину цены продажи.

Для лучшей организации процесса сравнения рекомендован стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков рекомендуется рассматривать следующие элементы [23. С. 174–175].

1. *Состав передаваемых прав собственности.* Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

2. *Условия финансирования сделки купли-продажи.* Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

Типичными являются следующие варианты расчетов:

а) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи. В данном случае корректировка не требуется;

б) получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину процентов в денежном выражении;

в) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита (постоянных платежей и шарового платежа) при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

В случае, когда ипотечный кредит предоставлен под процентную ставку ниже рыночной, его текущая стоимость определяется путем дисконтирования месячных платежей при рыночной процентной ставке в течение срока кредита.

Необходимыми условиями для корректировки является наличие достаточных рыночных данных и данных о финансовых условиях сделки. При наличии достоверных данных математический аппарат позволяет получить точную величину корректировки.

К условиям финансирования относится и корректировка оплаты наличными деньгами, если она является нетипичной, равная издержкам перевода денег из безналичной формы в наличную.

3. *Условия продажи.* Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые);

б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка;

в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

При подозрении на нерыночные условия продажи данный земельный участок следует рассматривать как сравнимую продажу очень осторожно или вообще исключить его из перечня объектов сравнения.

4. *Время продажи.* При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен на земельные участки за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний, а также инфляции. Оптимальным индикатором изменения цен на рынке является перепродажа одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать пару продаж идентичных сравнимых участков на одном и том же рынке, различающихся лишь датой продажи. Обычно изменение условий рынка измеряется в процентах от предыдущих цен.

5. *Местоположение и окружение.* Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних»

факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка.

При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. В редких случаях, когда участок расположен на окраине района и на него воздействуют выгодные либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку.

Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами. При расчете величины корректировки необходимо учитывать разрешенное использование земельных участков. Например при жилой застройке учитываются такие факторы как транспортная доступность, инженерное обеспечение, экология, престижность.

Величина корректировки обычно выражается либо в денежном выражении, либо в виде процентов. Наилучшим образом величина корректировки выводится из анализа парных продаж. При оценке застроенных земельных участков корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости земли для единых объектов недвижимости.

6. Физические характеристики. В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия (площадь, конфигурация, рельеф, ландшафт), при этом необходим личный осмотр каждого из сопоставимых земельных участков. Наиболее точная корректировка цены продажи аналогов на отличия физических характеристик осуществляется методом корреляционно-регрессионного анализа.

7. Экономические характеристики. К ним относятся доступные коммунальные услуги — наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п.

При оценке участков, приносящих доход, к экономическим характеристикам относят те, которые влияют на величину чистого операционного дохода, — текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д. При расчете данной корректировки следует проявлять осторожность, чтобы исключить

возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «условия финансирования», «условия продажи», «местоположение» и «время продажи».

Способ сравнения по элементам широко используется при оценке земельных участков приблизительно одного размера, которые сильно отличаются по отдельным элементам сравнения.

Последовательность внесения корректировок

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1—4 элементы сравнения). Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к земельному участку (5—7 элементы сравнения), путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка. Данные поправки обычно вносятся методом суммирования, т.е. определяется алгебраическая сумма поправок в денежном или процентном отношении, которая вносится в скорректированную цену аналога после внесения поправок по первым четырем элементам сравнения.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения *все корректировки делятся на процентные и денежные*. При этом денежная корректировка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Процентные корректировки изменяют стоимость земельного участка на определенный коэффициент и вносятся путем умножения стоимости объекта аналога на данный коэффициент:

$$V_{\text{ан}} = Ц_{\text{ан}} \times П_{\%} = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) \times П_{\%},$$

где $V_{\text{ан}}$ — скорректированная цена продажи объекта-аналога;

$Ц_{\text{ан}}$ — цена продажи объекта-аналога;

$П_{\%}$ — процентная поправка;

$V_{\text{ед}}$ — стоимость одной единицы сравнения;

$K_{\text{ед}}$ — количество единиц сравнения.

Процентные корректировки используются тогда, когда сложно определить точные рублевые поправки, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий.

Денежные относительные поправки изменяют стоимость одной единицы сравнения на определенную сумму:

$$V_{\text{ан}} = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + (K_{\text{ед}} \times П_{\text{отн}}) = (V_{\text{ед}} + П_{\text{отн}}) \times K_{\text{ед}},$$

где $П_{\text{отн}}$ — денежная относительная поправка.

Денежные абсолютные поправки изменяют цену продажи объекта-аналога на определенную абсолютную сумму:

$$V_{ан} = Ц_{ан} + П_{абс},$$

где $П_{абс}$ — денежная абсолютная поправка.

Сложной проблемой метода сравнения продаж является **определение величины корректировок**, которое может производиться следующими способами.

1. *Прямое попарное сопоставление цен аналогов — анализ парных продаж.* Парной продажей называется продажа двух участков, которые отличаются только одним элементом сравнения. Разница в ценах является корректировкой по данному элементу сравнения. Примером может служить корректировка на местоположение земельных участков.

2. *Корреляционно-регрессионный анализ.* Анализ зависимости между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определение уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка. Этот метод основан на обработке статистических данных о характеристиках земельных участков и о ценах их продаж. Корреляционно-регрессионный анализ широко используется при кадастровой оценке земель поселений.

3. *Графический анализ.* Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющим оценщику получить информацию для расчета корректировки посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых. Результаты статистического анализа, выраженные в графическом виде, могут показать тенденции развития, сезонные колебания цен, а также динамику элементов сравнения и различные зависимости между ними.

4. *Метод анализа издержек.* Величина корректировки определяется на основе оценки затрат, связанных с добавлением или устранением элемента, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки.

5. *Прямое попарное сопоставление дохода двух аналогов,* отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определение путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения.

6. *Экспертные методы* расчета поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными

методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами.

7. Индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, позволяющие собрать информацию о значениях различных элементов сравнения, которая может быть полезна при проведении корректировок. Например, при кадастровой оценке городских земель ведущим специалистами города, работающим на рынке недвижимости, раздаются специальные анкеты, в которых просят ответить на вопросы для определения градостроительной ценности различных городских районов.

8. Анализ вторичных данных. Этот метод использует для определения величины корректировок данные, которые непосредственно к объекту оценки не относятся. Такие данные содержатся в публикациях оценочных и риэлторских фирм, постановлениях местных органов власти.

Способ единицы сравнения. Поскольку земельные участки, приносящие доход, часто различаются по площади и размеру имеющихся улучшений, то при проведении сравнения проданных участков с оцениваемым участком полученные данные необходимо привести к общему знаменателю, т.е. определенной единице сравнения. Переводя цену продажи объекта в единицу сравнения, можно сравнивать земельные участки, которые конкурируют на одном сегменте рынка.

Единица сравнения также используется для быстрой информации инвесторов или потенциальных покупателей (например, стоимость одной сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД и направления).

При сделках с незастроенными земельными участками используются следующие единицы сравнения.

Цена за 1 га — при оценке больших массивов сельскохозяйственных или лесных земель, промышленных зон, при разделении земельных массивов на стандартные участки.

Цена за 1 сотку — при продажах земель для целей садоводства и дачной застройки.

Цена за 1 кв. м — при продажах земли в центрах городов под коммерческую застройку. Участки должны быть сопоставимы по важнейшим признакам: для офисных зданий это доступ к транспортным магистралям и местам парковки, другим офисным зданиям, банкам и т.п.; для складских помещений — доступ к транспортным коммуникациям.

Цена за 1 фронтальный метр — часто применяется при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а также предприятий сферы обслуживания. Общая стоимость земельного участка считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе.

Цена за лот — цена за стандартные по форме и размеру земельные участки в районах массовой жилой или дачной застройки. Колебания цен на стандартные по размеру и форме участки могут быть вызваны перепадами в рельефе, дренажными проблемами или опасностью паводков.

Цена за единицу плотности. Нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, разрешенной нормами зонирования, например на основе числа разрешенных для строительства единиц жилья.

При анализе застроенных земельных участков используются следующие единицы сравнения.

Цена за 1 кв. м общей площади, когда объекты сходны по услугам или удобствам.

Цена за 1 кв. м площади, подлежащей сдаче в аренду. В отличие от предыдущего показателя здесь не учитывается площадь холлов, лестничных площадок, коридоров и т.п.

Цена за 1 куб. м — при сравнении складских помещений, элеваторов.

Цена за единицу, приносящую доход. В ресторанах, кафе, театрах, спортивных комплексах — одно посадочное место, в гаражах, на автостоянках — место парковки одного автомобиля.

При использовании способа единицы сравнения на основе ряда фактических продаж определяется средняя стоимость единицы сравнения для каждой однородной группы земельных участков. Средняя стоимость определяется путем расчета медианы (середины ранжированного ряда) или среднеарифметической величины цены продажи в расчете на одну единицу сравнения. Применяется этот метод в случаях, когда участки сильно отличаются друг от друга по размерам, но относительно схожи по элементам сравнения.

Преимуществом метода единицы сравнения является его относительная простота и легкость. Особенно широко метод используется при освоении новых земельных массивов и стандартной застройке.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов, как правило, должны быть близки друг другу. Значительные раз-

личия в конечных результатах свидетельствуют о неверном проведении корректировок цен аналогов или неучете каких-либо элементов сравнения.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать или другие аналоги, или другие элементы, по которым проводится сравнение, или рассчитать другие значения корректировок.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка. Простой расчет средней арифметической величины цен отобранных аналогов применяется редко. Для получения более точного результата используется *формула средневзвешенной величины*. При этом *удельные веса* присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- 1) количество внесенных поправок;
- 2) абсолютная величина поправок;
- 3) достоверность и полнота исходной информации и др.

Итоговая оценка рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена *в рублях в виде единой величины*, если в договоре об оценке не предусмотрено иное, например диапазон между наименьшим и наибольшим значениями [21. С. 3].

Диапазон между наименьшим и наибольшим значениями как результат оценки возможен в следующих случаях:

- а) при недостатке исходных данных;
- б) при неустойчивой ситуации на рынке;
- в) при ограниченном времени оценки.

Для определения рыночной стоимости земельного участка используется следующая информация:

- титул собственности и регистрационные данные по земельному участку;
- категория земель, в границах которых расположен земельный участок;
- разрешенное использование земельного участка и сервитуты;
- физические характеристики участка;
- данные о взаимосвязи участка с окружением;
- экономические факторы, характеризующие участок, и другие данные.

Источниками этих данных могут быть городские, районные и поселковые земельные комитеты и органы, где осуществляется регистрация

сделок с земельными участками, риэлторские фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью, ипотечные кредитные организации, оценочные фирмы, периодическая печать и другие доступные источники. При этом необходимо иметь в виду, что публикуемые в периодической печати цены предложения на продаваемые земельные участки — это цены продавца, которые выше фактических цен сделок.

Оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Как показывает практика, метод сравнения продаж дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или их низкой достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.

Когда продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения продаж, приходится обращаться к косвенным и менее надежным способам, таким как метод распределения. Успешное его применение требует проведения тщательного анализа исходной информации и определенного профессионального опыта оценщика.

4.2. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ И ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ВЫДЕЛЕНИЯ

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, аналогичным объекту оценки;
соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

В МСО данный метод называется *извлечением*. Извлечение (экстракция) — это способ косвенного сравнения (иногда называемый абстракцией). Он дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли [23. С. 178].

Процедура оценки земельного участка методом выделения включает три этапа.

Этап 1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок. Проводится на основании изучения рынка и сопоставимых продаж. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения, при необходимости — определение элементов сравнения и внесение корректировок, сглаживающих их отличия.

Этап 2. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке. Расчет стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений был рассмотрен в методе остатка.

Этап 3. Определение рыночной стоимости собственно земельного участка. Расчет стоимости производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений.

Достоинства метода выделения:

- это единственный метод (кроме метода распределения) расчета рыночной стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными незастроенными земельными участками;

- метод широко используется при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка;

- метод выделения особенно хорошо использовать при небольшом вкладе улучшений в стоимость единого объекта недвижимости.

Метод выделения приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величину стоимости воспроизводства или замещения улучшений (зданий и сооружений) с учетом накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Ограниченность метода выделения заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает. Кроме того, в условиях высокой инфляции очень сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений, не говоря уже о стоимости воспроизводства всех улучшений городских земель с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

Пример 1

Исходные данные

Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание.

Общая площадь здания 985 кв. м.

Время постройки — январь 1986 г.

Типичный срок экономической жизни здания — 80 лет.

Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 45 000 руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 38 500 руб./кв. м.

Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки — январь 2006 г.

Решение

1. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости:
 $45\,000 \times 985 = 44\,325\,000$ (руб.).

2. Расчет стоимости воспроизводства здания:
восстановительная стоимость здания:
 $38\,500 + (38\,500 \times 0,2) = 46\,200$ (руб./кв. м);

$$\text{Износ} = \frac{\text{Эффективный возраст}}{\text{Срок экономической жизни}} \times 100\% = \frac{20}{80} \times 100\% = 25\%;$$

стоимость воспроизводства здания составит:
 $46\,200 \times 985 \times (1 - 0,25) = 34\,130\,250$ (руб.).

3. Расчет стоимости земельного участка:
 $44\,325\,000 - 34\,130\,250 = 10\,194\,750$ (руб.).

4.3. МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Метод распределения (переноса) предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

В МСО данный метод называется *разнесением*. Разнесение (аллокация) — это способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения [23. С. 178].

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. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Если в районе оценки нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, то можно подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков и определить долю земли:

$$\text{Доля земли} = \frac{\text{Стоимость земли}}{\text{Стоимость единого объекта недвижимости}}.$$

Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в районе, где производится оценка.

Процедура оценки методом распределения включает следующие этапы.

1. Подбор сопоставимых районов с известными ценами продаж как застроенных, так и незастроенных земельных участков.

Сопоставимый район должен быть схожим с районом оценки по таким ценообразующим характеристикам, как:

- а) численность и структура занятости населения;
- б) инфраструктурная обеспеченность;
- в) транспортная доступность;
- г) одинаковый тип застройки;
- д) природные особенности.

2. При необходимости внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов, позволяющих учесть отличия объекта-аналога от объекта оценки в зависимости от местоположения, привлекательности окружения, капиталности и возраста строений.

3. Расчет наиболее вероятной цены единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

4. Определение доли земли в рыночной цене продажи типично застроенного объекта недвижимости.

5. Расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе соотношения стоимости земли и улучшений.

Пример 2

Исходные данные

В одном городском микрорайоне старой жилой застройки не было продаж незастроенных земельных участков. Однако по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне имеются следующие данные:

Район	Средняя стоимость земли, руб.	Средняя стоимость объекта, руб.	Доля земли в общей стоимости объекта
1-й	33 011	183 962	0,179
2-й	37 836	199 954	0,189
3-й	36 294	189 690	0,192

Определить стоимость земли.

Решение

Определяем типичное отношение стоимости земли к общей стоимости объекта недвижимости:

$$\text{Средняя доля земли} = \frac{0,179 + 0,189 + 0,192}{3} = 0,187.$$

Далее используем полученное значение для анализа сопоставимых продаж. Если оцениваемый объект был недавно продан за 188 985 руб., то стоимость земли определяется следующим образом:

$$\text{Стоимость земли} = 188\,985 \times 0,187 = 35\,340,2 \text{ (руб.)}$$

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. В чем заключается экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельных участков?
2. На каких принципах оценки базируется сравнительный подход?
3. Какие методы оценки земли включает сравнительный подход?
4. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает использование метода сравнения продаж?
5. По каким признакам проводится сегментирование земельного рынка?

6. Какие источники информации используются при оценке рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж?
7. На какие показатели обращают внимание при проверке достоверности информации о сопоставимых продажах земли?
8. Каким образом определяют положительное или отрицательное значение поправок, вносимых в цены продаж сопоставимых земельных участков?
9. Какие элементы сравнения используются при анализе степени сопоставимости оцениваемого участка и аналогов?
10. Какие единицы сравнения земельных участков используются при сопоставлении продаж?
11. В чем заключаются различия между сравнением по элементам и единицам сравнения?
12. Как отбирается информация при оценке земельного участка методом сравнения продаж?
13. В каких случаях применяется метод распределения? В чем заключается его экономическое содержание?
14. Какие этапы оценки рыночной стоимости земли включает метод выделения?
15. Что понимается под стоимостью воспроизводства или замещения зданий и сооружений, имеющих на земельном участке?
16. В каких случаях метод выделения становится единственно возможным способом оценки земельного участка?
17. Почему метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам?
18. В чем заключаются преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке земли?

ТЕСТЫ

Тест 1. При оценке методом сравнения продаж земельных участков, застроенных торговыми предприятиями, в качестве единицы сравнения кроме квадратного метра торговой площади также используется:

- а) цена за 1 га площади;
- б) цена за 1 фронтальный метр;
- в) цена за 1 куб. м объема здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

Тест 2. При оценке земельных участков в деловых центрах крупных городов методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения используется:

- а) цена за лот;
- б) цена за 1 га площади;
- в) цена за 1 куб. м объема здания;
- г) цена за 1 кв. м площади земельного участка;
- д) все ответы неверны.

Тест 3. При оценке земельных участков под застройку торговыми предприятиями методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения может использоваться:

- а) цена за 1 га площади;
- б) цена за 1 фронтальный метр;
- в) цена за 1 куб. м объема здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

Тест 4. Основными показателями при выборе объектов-аналогов в процессе оценки земли являются нижеперечисленные элементы, за исключением:

- а) времени продажи земельного участка;
- б) местоположения земельного участка;
- в) условий финансирования сделки купли-продажи земли;
- г) физических характеристик земельного участка;
- д) все ответы верны.

Тест 5. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж, не относится:

- а) дата продажи;
- б) оцениваемые права собственности;
- в) местоположение;
- г) наличие движимого имущества;
- д) все ответы верны.

Тест 6. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится.

- а) со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка;
- б) со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка;
- в) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;
- г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога;
- д) все ответы неверны.

Тест 7. Преимущество сравнительного подхода заключается в том, что:

- а) данный подход учитывает ожидаемые доходы;
- б) данный подход может быть использован для оценки земельных участков под общественными объектами, не имеющими аналогов;

- в) данный подход основан на оценке остаточной стоимости застроенных земельных участков;
- г) данный подход не требует разносторонней рыночной информации;
- д) данный подход учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты.

Тест 8. Из нижеперечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод распределения;
- в) метод капитализации дохода;
- г) метод выделения;
- д) все ответы неверны.

Тест 9. При определении рыночной стоимости застроенного земельного участка методом выделения из рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка и здания) вычитается:

- а) рыночная стоимость земельного участка;
- б) стоимость воспроизводства здания;
- в) величина накопленного износа здания;
- г) затраты на строительство здания;
- д) все ответы неверны.

Тест 10. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод капитализации земельной ренты;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод выделения;
- г) метод предполагаемого использования;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

Тест 11. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод разбивки на участки;
- б) метод распределения;
- в) метод сравнения продаж;
- г) метод капитализации земельной ренты;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

Тест 12. Определите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод разбивки на участки;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод капитализации земельной ренты;
- г) метод остатка для земли;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

Тест 13. При оценке свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка, используется метод:

- а) сравнения продаж;
- б) разбивки на участки;
- в) распределения;
- г) капитализации дохода;
- д) все ответы неверны.

Тест 14. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:

- а) сельскохозяйственных земель;
- б) земель под жилищное строительство;
- в) земель водного фонда;
- г) земель заповедников;
- д) все ответы неверны.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

Задание 1. Рассчитайте с помощью валового мультипликатора дохода стоимость земельного участка со складским помещением, если потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта составил 92 000 дол.

Имеются данные по трем недавно проданным сопоставимым участкам с расположенными на них складскими помещениями:

Земельный участок	Цена продажи, дол.	Потенциальный валовой доход, дол.
1-й	400 000	105 000
2-й	500 000	122 250
3-й	300 000	73 171

Задание 2. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 км от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 га.

Участок расположен в 8 км от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твердым покрытием.

Оценка проводится 15 октября текущего года.

Цены продажи земельных участков в районе оценки выросли в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом — на 2%, с третьим кварталом — на 1%.

В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам:

Элемент сравнения	Участок					
	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й
Дата сделки (квартал)	II	III	I	III	II	I
Размер земельного участка, га	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение (км от ж/д станции)	3—5	3—5	6—10	3—5	6—10	6—10
Электричество	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть
Водопровод	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие леса около участка	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть
Наличие подъездной дороги с твердым покрытием	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть
Цена продажи, руб.	29 400	24 840	21 830	23 750	20 370	27 200

Задание 3. Используя метод выделения, оцените стоимость земельного участка.

Стоимость единого объекта недвижимости составляет 130 000 дол.

На земельном участке имеется жилой дом площадью 3000 кв. м и гараж площадью 250 кв. м.

Стоимость воспроизводства 1 кв. м дома составляет 40 дол., а 1 кв. м гаража — 18 дол.

Общий устранимый физический износ равен 12 000 дол., неустранимый физический износ — 6000 дол., устранимый функциональный износ составляет 4500 дол.

ГЛАВА 5

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход 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.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Например, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же самое происходит и с месторождениями полезных ископаемых — чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Возникает противоречие: чем выше качество природного ресурса и меньше затраты на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина — чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическими, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам.

Затратный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, рыночную стоимость которых невозможно определить, например, городскими зелеными насаждениями. В Европейских стандартах оценки данный подход рекомендуется использовать для оценки многолетних сельскохозяйственных культур.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения [21. С. 3].

Также в Методических рекомендациях указывается, что в случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование. К таким методам относятся оценка земель поселений исходя из затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, а также оценка земель поселений по условиям инвестиционных контрактов.

5.1. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ ИСХОДЯ ИЗ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО ИНФРАСТРУКТУРЫ

Для земель поселений оценка может проводиться 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. К затратам на воспроизводство относятся расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др. Поскольку на практике в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, то проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры города по укрупненным показателям. Стоимость замещения рассматривается как стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по землям многоэтажной жилой застройки.

Последовательность оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры

Этап 1. Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов, за вычетом земель объектов коммунально-бытового обслуживания.

Этап 2. Определение себестоимости строительства одного квадратного метра жилых домов по типовому проекту.

Этап 3. Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства, определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.

Этап 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.

Этап 5. 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.

5.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО УСЛОВИЯМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОНТРАКТОВ

К затратному подходу относится метод оценки городских земель по условиям **инвестиционных контрактов**. Данный метод используется для оценки городских земель в крупных городах. Например, в Москве сложилось два метода предоставления земельных участков в долгосрочную аренду под коммерческое строительство:

- 1) путем выкупа права долгосрочной аренды на земельных курсах;
- 2) на основе заключения инвестиционных контрактов.

Второй метод возник в связи с предоставлением земельных участков на условиях последующего раздела построенного или реконструированного за счет средств инвестора объекта между городом — собственником земли и инженерной инфраструктуры и инвестором — арендатором земельного участка. Типичными условиями инвестиционных контрактов является переход 30—50% площадей построенного объекта в собственность городских властей. Таким образом, фактическая оплата покупки права долгосрочной аренды земельного участка осуществляется в натуральной форме. Стоимость права долгосрочной аренды является пропорциональной площади здания и той нагрузке на инфраструктуру, которую оно создает.

Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям данного инвестиционного контракта. Для определения стоимости права долгосрочной аренды земельного участка необходимы следующие данные,

содержащиеся в исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства в Москве:

- площадь земельного участка;
- проектируемые площади жилых и нежилых помещений;
- срок строительства и реализации проекта;
- наличие и стоимость обременений.

Процедура оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых под строительство и реконструкцию капитальных коммерческих строений и сооружений, предусматривает следующую последовательность расчетов.

Этап 1. Определяется характеристика здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.).

Этап 2. На основе условий инвестиционного контракта рассчитывается количество передаваемых городу жилых и нежилых площадей. Так, в Москве примерное соотношение распределения построенных площадей зданий между городом и инвестором составляет в Центральном административном округе — 50/50, за пределами ЦАО — 40/60.

Этап 3. Определяется рыночная стоимость одного квадратного метра площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании.

Этап 4. Определяется общая стоимость площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта.

Этап 5. Определяется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта.

Этап 6. Определяется возможный период времени, необходимый для продажи доли полезных площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства.

Этап 7. Определяется ставка дисконтирования.

Этап 8. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме (этап 4) с учетом времени строительства (этап 5), продажи (этап 6) и значения ставки дисконтирования (этап 7).

Данная текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме представляет собой инвестиционную стоимость оцениваемого земельного участка при отсутствии каких-либо обременений.

В Москве при наличии обременений их стоимость вычитается из текущей стоимости переходящих городу площадей. К типичным обременениям относятся затраты на строительство и реконструкцию общегородских инженерных коммуникаций и сооружений, затраты

на снос существующих строений, принадлежащих городу, затраты по переселению жителей из сносимых зданий, затраты на перебазирование промышленных предприятий и другие виды затрат, предусмотренные действующим законодательством Москвы.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. В чем заключается экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков?
2. На каких принципах оценки базируется затратный подход?
3. Какие методы оценки земли включает затратный подход?
4. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по затратам на инфраструктуру?
5. Для оценки каких земель используется оценка стоимости земель исходя из затрат на инфраструктуру?
6. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по условиям инвестиционных контрактов?
7. Почему в результате применения оценки по условиям инвестиционных контрактов получают инвестиционную стоимость земельного участка?
8. В чем заключаются преимущества и недостатки затратного подхода к оценке земли?

ТЕСТЫ

Тест 1. Из нижеперечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод капитализации дохода;
- г) метод предполагаемого использования;
- д) все ответы неверны.

Тест 2. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:

- а) сельскохозяйственных земель;
- б) земель под жилищное строительство;
- в) земель водного фонда;
- г) земель лесного фонда;
- д) все ответы неверны.

Тест 3. Оценка земель по условиям инвестиционных контрактов используется для:

- а) оценки сельскохозяйственных угодий;
- б) оценки земель лесного фонда;
- в) оценки земель поселений;
- г) во всех указанных случаях.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

Задание 1. На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: вариант А — административного здания; вариант Б — офисного здания; вариант С — торгового комплекса.

Вариант А

Стоимость строительства административного здания — 420 000 дол.

Срок эксплуатации — 50 лет.

Ставка дохода — 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли — 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 70 000 дол.

Вариант Б

Стоимость строительства офисного здания — 460 000 дол.

Срок эксплуатации здания — 50 лет.

Ставка дохода — 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли — 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 85 000 дол.

Вариант С

Стоимость строительства торгового комплекса — 625 000 дол.

Срок эксплуатации комплекса — 50 лет.

Ставка дохода — 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли — 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 110 000 дол.

Определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

Задание 2. Правилами зонирования разрешаются следующие варианты использования вакантного участка городской земли: вариант А — под жилищное строительство; вариант Б — под коммерческое строительство; вариант С — под офисное здание.

Вариант А

Площадь возводимого дома — 650 000 кв. м.

Стоимость строительства — 9 дол. за 1 кв. м.

Чистый операционный доход — 1 600 000 дол.

Коэффициент капитализации для дома — 14%.

Вариант Б

Площадь возводимого здания — 700 000 кв. м.

Стоимость строительства 8 дол. за 1 кв. м.

Чистый операционный доход — 1 700 000 дол.

Коэффициент капитализации для здания — 15%.

Вариант С

Площадь возводимого здания — 600 000 кв. м.

Стоимость строительства — 10 дол. за 1 кв. м.

Чистый операционный доход 1 400 000 дол.

Коэффициент капитализации для здания — 13%.

Определите остаточную стоимость земли по каждому варианту, если коэффициент капитализации для земли по всем вариантам составляет 10%.

ГЛАВА 6

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

6.1. РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

При оценке сельскохозяйственных угодий в России необходимо учитывать, что до января 2003 г. они не являлись объектом купли-продажи и на них отсутствуют иные объекты недвижимости (здания, сооружения), а это ограничивает применение метода сравнения продаж и исключает затратный подход. Повсеместная оценка сельскохозяйственных угодий в настоящее время осуществляется методом капитализации земельной ренты.

Метод капитализации земельной ренты применяется для расчета оценочной стоимости земельных участков, используемых в качестве основного средства производства в сельском и лесном хозяйстве. Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

Земли, занятые зданиями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков.

Земельная рента — особый доход, поступающий собственнику земли при распределении общественного продукта.

На практике возникает двоякая монополия земельных собственников, с одной стороны, монополия класса собственников в целом (абсолютная рента), с другой стороны, особые монопольные условия отдельных собственников, обусловленные плодородием или местоположением конкретных земельных участков (дифференциальная и монопольная рента).

Выражением монополии класса собственников в целом выступает **абсолютная рента**. Поскольку земля необходима для любого вида деятельности (сельскохозяйственного производства, промышленного производства, строительства), то за ее пользование взимается арендная плата. Земельный собственник никогда не предоставит свой земельный участок без компенсации.

Арендная плата за земельный участок может состоять из трех частей:

первая — соответствует передаче права пользования неразрушимыми свойствами земли (земельная рента);

вторая — соответствует доходу на капитал, уже вложенный в землю и неотделимый от нее (мелиорация, постройки и т.д.);

третья — включает амортизацию имеющихся построек.

При кадастровой оценке абсолютная рента не дифференцируется по регионам и качеству земли. Она установлена в размере 1% от стоимости валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий — в среднем по Российской Федерации 12 руб. с га¹.

Дифференциальная рента. Естественным базисом образования дифференциальной ренты выступают следующие особенности земли:

- относительное постоянство различных земельных участков по плодородию и их расположение по отношению к рынкам сбыта;

- ограниченность лучших земель, что вынуждает общество использовать для сельскохозяйственного производства и относительно худшие земли, на которых ниже производительность труда.

Плодородие — совокупность свойств почвы, прежде всего содержание гумуса, доступных для растений питательных веществ, влаги, обеспечивающих урожай сельскохозяйственных растений.

Совокупность природных условий, влияющих на характер роста и развития растений, создает естественное плодородие земли. Содержание химических веществ и физико-химические свойства верхнего слоя почвы обуславливают ее потенциальное плодородие. Воздействие на почву ручного и машинного труда людей позволяет говорить и об экономическом плодородии, которое представляет собой единство природного плодородия и технологии производства сельскохозяйственной продукции.

Плодородие земли зависит от многих параметров: запасов органического вещества, питательных элементов, водно-физических свойств почвы, величины осадков, температурного режима, поглощательной способности, подстилающей породы и др. По этой причине при оценке земли учитывают всю совокупность ее свойств и признаков. Влияние того или иного признака на продуктивность сельскохозяйственных угодий учитывают при помощи поправочных коэффициентов. Их рассчитывают, сравнивая урожайность культур на участках

¹ Технические указания по кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ. Государственный комитет РФ по земельной политике. Федеральный кадастровый центр «Земля». Сибирский региональный кадастровый центр «Земля». Российский научно-исследовательский институт земельных ресурсов РосНИИЗЕМ-ПРОЕКТ (Утверждены Госкомземом России 15 мая 2000 г.). Москва; Омск. 2000 г. С. 24.

с одинаковыми признаками, кроме того фактора, влияние которого нужно выявить.

Местоположение земельного участка может рассматриваться как глобальное и локальное.

Глобальное местоположение характеризует принципиальные территориальные различия в расположении земельных участков в границах природно-экономических зон. Глобальное местоположение — макроэкономическая характеристика, присущая группе земельных участков различных типов использования. Оно учитывается при кадастровой оценке земельных участков, создании зональной базы рыночной стоимости.

Локальное местоположение — микроэкономическая характеристика, учитывающая привязку на данной местности типичного участка внутри сформированной ранее ценовой зоны. Локальное местоположение характеризует земельные участки по удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения промышленными товарами с учетом транспортных условий грузоперевозок.

Повышение экономического плодородия почвы, развитие транспорта могут уменьшить эти различия, но не устранить полностью. Не устранимы также и различия в природно-климатических условиях сельскохозяйственного производства (количество осадков и тепла, водный режим и др.);

Специфика ценообразования на сельскохозяйственную продукцию. В отличие от промышленности, где общественная стоимость производимых товаров определяется средними условиями производства, общественная стоимость сельскохозяйственной продукции устанавливается на основе затрат предприятий, расположенных на худших земельных участках, но при нормальном уровне хозяйствования. При этом нельзя отождествлять объективно худшие условия производства (плодородие, местоположение) с плохой работой сельскохозяйственных предприятий.

Источником дифференциальной ренты является разная производительность труда работников, обусловленная объективными обстоятельствами — плодородием и технологическими свойствами земельных участков.

Величина дифференциальной ренты определяется как разница между общественной стоимостью и индивидуальными затратами на производство сельскохозяйственных продуктов.

Различают две формы дифференциальной ренты. Основой возникновения **дифференциальной ренты I** выступают, во-первых, различия в естественном плодородии земли и природно-климатических

условиях производства, а во-вторых, различия в местоположении. Соответственно различают дифференциальную ренту I по плодородию и дифференциальную ренту I по местоположению.

Расчет дифференциальной ренты I по плодородию осуществляется на основе классификации оценочных групп почв.

Характеристика земли как основного средства производства включает в себя понятия естественного и экономического плодородия почвы.

Естественное плодородие земли обусловлено природными факторами.

Экономическое плодородие достигается за счет направленного улучшения свойств почвы: применения удобрений, улучшения агротехники, внедрения новых сортов сельскохозяйственных культур. Отличие земли от других объектов состоит в том, что здание можно построить разных размеров, а урожайность имеет естественные пределы.

Отсюда можно сделать вывод:

а) стоимость земельного участка обусловлена природными свойствами;

б) все участки сельскохозяйственного назначения, расположенные рядом, не могут очень сильно различаться по стоимости, если относятся к одной группе почвы.

Мероприятия по интенсификации сельскохозяйственного производства и повышению экономического плодородия земли приводят к уменьшению ее размеров. К этому же ведет прогресс коммуникаций, приближение предприятий по переработке продукции к местам ее производства. Таким образом, дифференциальная рента I связана с экстенсивным развитием сельского хозяйства.

Условием образования **дифференциальной ренты II** выступают различия в производительности труда в результате добавочных вложений в производство. Она представляет собой доход хозяйств, ведущих более интенсивное производство. В результате внедрения новой техники и новых сортов растений, интенсивных технологий, биотехнологий, повышения культуры земледелия происходит повышение экономического плодородия земли. Таким образом, дифференциальная рента II появляется в условиях интенсификации производства.

Площадь земель, приносящих дифференциальную ренту, регулируется уровнем общественно-необходимых затрат и рыночных цен, а также платежеспособным спросом населения на сельскохозяйственные продукты.

Выявленные в процессе оценки худшие сельскохозяйственные земли, на которых земельная рента не возникает, свидетельствуют о необходимости отнесения их к другим, более выгодным видам использования.

6.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется в следующей последовательности:

- 1) сбор и подготовка исходной нормативной и статистической информации;
- 2) определение нормативной урожайности по каждой группе почв в разрезе основных сельскохозяйственных культур;
- 3) определение величины земельной ренты;
- 4) определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий.

Этап 1. Сбор и подготовка исходной нормативной и статистической информации. Необходимая для оценки земель информация выбирается из материалов VI тура земельно-оценочных работ (1980—1989 гг.) с их последующим уточнением. Также можно использовать материалы кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.

Каждый административный район в процессе VI тура земельно-оценочных работ был отнесен к определенной земельно-оценочной зоне. Оценочные зоны были сформированы по признакам однородности групп почв, технологий возделывания сельскохозяйственных культур, климатических условий и уровня экономического развития территории.

Информация, необходимая для оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, включает кадастровый номер, наименование и общую площадь оцениваемого земельного участка, которые определяются на основе правоустанавливающих документов или данных Единого государственного реестра земель.

Далее для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения). Сельскохозяйственные угодья оцениваются методом капитализации земельной ренты и методом сравнения продаж;
- земли, занятые зданиями, строениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Они оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков.

Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья;

■ земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, защитными полосами древесно-кустарниковой растительности. Они учитываются при оценке сельскохозяйственных угодий.

В случае отсутствия данных экспликации площади земель, занятых капитальными строениями и зданиями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, они определяются на основе данных о плотности застройки в соответствии со СНиП II-97-76 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

На территории сельскохозяйственных угодий определяется *состав почв*. Для этого используют карту обследования почв. На основе указанных источников выделяются группы почв по оцениваемому участку в разрезе пашни, сенокосов и пастбищ.

Этап 2. Определение нормативной урожайности по каждой группе почв в разрезе основных сельскохозяйственных культур.

На втором этапе производится выбор сельскохозяйственных культур, по которым рассчитывается земельная рента. При этом *критериями выбора культур* и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв. Поэтому необходимо исходить из такого набора сельскохозяйственных культур, при пространственном чередовании которых достигается максимальная величина земельной ренты и сохраняется плодородие почвенного слоя. В этом проявляется принцип НЭИ при оценке сельскохозяйственных угодий.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры (5–7 основных культур) определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета. В качестве показателя нормативной урожайности может использоваться величина нормальной урожайности, определенная в материалах четвертого тура земельно-оценочных работ.

Кроме того, на основе статистической отчетности по области можно рассчитать среднюю фактическую урожайность за последние пять лет.

Этап 3. Определение величины земельной ренты по основным возделываемым сельскохозяйственным культурам, выбранным для расчета:

Земельная рента = Валовой доход – Затраты (с учетом прибыли);

Валовой доход = Цена продажи × Нормативная урожайность.

Для проведения расчетов используется *фактическая информация* по административному району, в котором проводится оценка.

Цена продажи сельскохозяйственных продуктов выступает в качестве общественно необходимых затрат и определяется по *рыночным ценам* типичных продаж оптовых партий.

Индивидуальные затраты устанавливаются на основе данных бухгалтерской отчетности. Для более точного определения затрат можно использовать *зональные технологические карты* возделывания и уборки культур, в которых расписаны все технологические операции и нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и затраты труда по каждой операции. Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из рыночных цен, сложившихся в районе расположения земельного участка.

Затраты на производство сельскохозяйственной продукции включают: заработную плату, затраты на семена, горюче-смазочные материалы, удобрения, автотранспорт, амортизацию, текущий ремонт, общехозяйственные и общепроизводственные затраты. Также при расчете издержек учитывают уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

Прибыль предпринимателя может быть рассчитана на основе среднеотраслевой рентабельности сельскохозяйственного производства.

Отсутствие ренты при расчетах по какой-либо сельскохозяйственной культуре свидетельствует о том, что данную группу почв нецелесообразно использовать для выращивания этой культуры, а оценку необходимо проводить после перевода земельного участка в более низкую категорию пригодности. Например, если в качестве пашни земельный участок не дает ренты, то его стоимость оценивают при использовании под сенокос.

Все сельскохозяйственные земли подразделяются *на три категории пригодности*:

- 1) земли, пригодные под любое сельскохозяйственное использование, в том числе под полевые культуры (пашня, многолетние насаждения);
- 2) земли, малопригодные под полевые культуры, но пригодные под кормовые угодья (сенокосы, пастбища);
- 3) земли, не пригодные для использования в сельском хозяйстве без коренной мелиорации (болота и т.п.).

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода *сенокосов и пастбищ* следует исходить из нормативной урожайности, которая определяется пересчетом

в центнеры кормовых единиц (1 ц кормовых единиц равняется 1 ц овса) на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода *многолетних насаждений* рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции.

Этап 4. Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий. Рассчитывается рыночная стоимость сельскохозяйственной земли путем деления полученной величины земельной ренты на коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения.

Пример

Исходные данные

Объект оценки — земельный участок (кадастровый № X) площадью 3063 га.

Местоположение — Московская область, Рузский район. Земельный участок располагается на Клинско-Дмитровской гряде. В этом районе распространены дерновые, сильно- и средне-подзолистые почвы.

Оцениваемые права — право собственности.

Категория земель — земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование — для сельскохозяйственного производства.

Цель оценки — определение рыночной стоимости земельного участка.

Процедура оценки

После анализа состояния сельскохозяйственных угодий Московской области и основных тенденций их использования для оценки был составлен севооборот культур — из набора культур, традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка, с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории оценки, неистощительного и наиболее эффективного использования сельскохозяйственных земель. Севооборот включает четыре года и состоит из следующих культур:

Год	Сельскохозяйственная культура
1-й	Ячмень с подсевом многолетних трав
2-й	Картофель
3-й	Картофель
4-й	Многолетние травы

Показатели нормативной урожайности, закупочных цен и затрат, характерные для культур, представленных в севообороте:

Сельскохозяйственная культура	Нормативная урожайность, ц/га	Закупочная цена, руб./ц	Затраты на производство, руб./га
Ячмень с подсевом многолетних трав	21	250	3 620
Картофель	120	400	25 700
Многолетние травы	44	115	2 580

Затраты на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные издержки семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении. Расчет затрат в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, при определении затрат на производство должна учитываться прибыль предпринимателя, которая исходя из «Технических указаний по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий на уровне субъекта Российской Федерации» может быть принята в размере 20% от материальных издержек.

Расчет коэффициента капитализации

Для целей настоящей оценки безрисковая ставка принимается равной ставке дохода по рублевым депозитам по выборке банков высшей категории надежности, которая на дату оценки составляет 10% годовых.

Определение величины премии за риск

Факторами, определяющими величину премии за риск, являются:

- риск инвестиций в сельскохозяйственные угодья;
- риск низкой ликвидности.

Расчет премии за риск инвестиций в сельскохозяйственные земли:

Фактор риска	Величина премии за риск, %	Обоснование величины премии за риск
Риск инвестиций в сельскохозяйственные угодья	6	В Московской области доход от сельскохозяйственного производства значительно ниже, чем в строительстве, промышленности и других отраслях экономики области
Низкая ликвидность	5	В настоящее время рынок сельскохозяйственных земель в Московской области не сложился, поэтому ликвидность оцениваемого земельного участка низкая, рассчитанная исходя из срока экспозиции в шесть месяцев
Итого	11	

Премия за низкую ликвидность рассчитана по формуле
 Безрисковая ставка $\times$ Срок экспозиции (месяцев) : 12 =
 $= 10\% \times 6 : 12 = 5\%$.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет $10 + 11 = 21\%$.

Расчет стоимости земли

Расчет стоимости 1 га произведен в следующем виде:

Показатель	Ячмень с подсевом	Картофель	Многолетние травы	Среднее значение
Урожайность, ц/га	21	120	44	
Цена продажи, руб./ц	250	400	115	
Валовой доход, руб./га	5 250	48 000	5 060	
Затраты, руб./га	4 344	30 840	3 096	

Показатель	Ячмень с подсевом	Картофель	Многолет- ние травы	Среднее значение
Рента, руб. / га	5 250 – – 4 344 = 906	48 000 – – 30 840 = = 17 160	5 060 – – 3 096 = = 1 964	37 190 : 4 = = 9 297,5
Стоимость земли, руб. / га	9 297,5 : 0,21 = 44 273,81			

Стоимость объекта оценки = $3063 \times 44\,273,81 = 135\,610\,680$ (руб.)

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Почему для оценки сельскохозяйственных земель используют метод капитализации земельной ренты?
2. Какие виды ренты существуют в рыночной экономике?
3. В чем заключаются отличия арендной платы от земельной ренты?
4. В чем состоят отличия дифференциальной ренты I от дифференциальной ренты II?
5. Какие виды сельскохозяйственных угодий различают при оценке земли?
6. По какой формуле рассчитывается земельная рента?
7. Почему при расчете земельной ренты используется показатель нормальной урожайности (средний показатель по области), а не фактическая урожайность конкретного производителя сельскохозяйственных культур?
8. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий?
9. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных земель?

ТЕСТЫ

Тест 1. Дополнительный доход, возникающий в результате интенсификации производства на лучших по плодородию землях, называется:

- а) абсолютной рентой;
- б) дифференциальной рентой I по плодородию;
- в) дифференциальной рентой II;
- г) дифференциальной рентой I по местоположению;
- д) монопольной рентой.

Тест 2. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) величина земельного налога;
- д) все факторы существенно влияют на оценочную стоимость?

Тест 3. Какой из нижеперечисленных методов наиболее широко используется для оценки сельскохозяйственных земель в настоящее время:

- а) метод сравнения продаж;
- б) метод капитализации земельной ренты;
- в) метод остатка для земли;
- г) метод распределения;
- д) все ответы верны?

Тест 4. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий:

- а) по модели оценки капитальных активов;
- б) по модели средневзвешенной стоимости капитала;
- в) методом кумулятивного построения;
- г) используется коэффициент из методики кадастровой оценки;
- д) все ответы верны?

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

Задание 1. Имеются три одинаковых по площади и местоположению сельскохозяйственных участка.

Затраты на производство 1 ц сельскохозяйственной культуры составили: на первом участке — 14 ден. ед.; на втором — 18 ден. ед.; на третьем — 22 ден. ед.

Цена производства одного центнера сельскохозяйственной культуры включает затраты и 20% дохода от величины затрат.

Урожайность сельскохозяйственной культуры составила: на первом участке — 35 ц/га; на втором — 28 ц/га; на третьем — 20 ц/га.

Цена продажи на рынке одного центнера сельскохозяйственной культуры равна 25 ден.ед.

Определите, на каких участках образуется рента и какова ее величина при ставке капитализации в 23%?

Задание 2. Рассчитайте стоимость сельскохозяйственных участков земли исходя из данных, приведенных ниже. Рентабельность составляет 15% от индивидуальных затрат, а коэффициент капитализации равен 24%.

Показатель	Участок			
	1-й	2-й	3-й	4-й
Урожайность, ц/га	16	20	24	30
Цена продажи, руб./ц	400	400	400	400
Индивидуальные затраты, руб./ц	265	230	200	190

Задание 3. Два фермерских хозяйства имеют по 20 га посевов зерновых. Их земли одинаковы по плодородию, но расположены на разном расстоянии от места сбыта продукции. Первое хозяйство в 10 км, второе в 25 км. Перевозка 1 т зерна на расстояние в 1 км обходится в 18 руб.

Какая форма ренты образуется в данном случае?

Определите ее величину, если известно, что урожайность в этих фермерских хозяйствах одинакова — 25 ц/га.

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ РАЗЛИЧНОГО ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

7.1. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ

Землями поселений признаются территории, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Земли поселений используются в соответствии с генпланом и проектом планировки и застройки и выполняют культурно-бытовые, рекреационные, оздоровительные и другие функции.

Кадастровая оценка проводится по всем категориям и видам использования городских земель независимо от форм собственности. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Основные территориальные зоны следующие:

- жилые;
- общественно-деловые;
- инженерной и транспортной инфраструктуры;
- производственные;
- рекреационные;
- сельскохозяйственного использования;
- военных объектов и специального назначения.

Под **кадастровой оценкой городской земли** понимается совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования в границах кадастровых кварталов (кластеров).

Кадастровая оценка городских земель осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков.

Рыночной информационной базой кадастровой оценки городских земель являются массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного и гаражного строительства, коллектив-

ного садоводства и приусадебного хозяйства, о ставках арендной платы за земельные участки, а также о продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектов доходной недвижимости.

Нормативная информация включает данные государственного земельного кадастра, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов, учитывающих относительную градостроительную ценность отдельных территорий городов.

Источниками этих данных являются Регистрационные палаты, БТИ, Земельные комитеты, Государственный фонд имущества, городские строительные организации, Комитет по архитектуре, оценочные и риэлторские фирмы и другие организации.

Объектом кадастровой оценки городских земель являются земли в пределах городской черты.

Основным методическим подходом к определению кадастровой стоимости земель в кадастровых кварталах поселений в условиях ограниченной рыночной информации, в соответствии с Методикой ГКОЗП¹, является совмещение результатов анализа имеющихся данных о сделках с земельными участками, как свободными от застройки, так и застроенными, с нахождением относительной ценности территорий кадастровых кварталов в границах оцениваемой территории путем анализа совокупности ценообразующих факторов. Такой подход позволяет определять кадастровую стоимость земли в кадастровых кварталах на основе рыночных цен на земельные участки там, где существует реальный рынок земли и связанной с ней недвижимости. Там, где такой рынок отсутствует, кадастровая стоимость земель в кадастровых кварталах определяется путем учета ценообразующих факторов, формирующих полезность земель поселений для разных видов использования.

При проведении ГКОЗП также должны соблюдаться следующие основные принципы.

Принцип *единства системы* предполагает применение единой методики государственной кадастровой оценки земель поселений на всей территории Российской Федерации.

Принцип *учета особенностей* в использовании территории субъектов Российской Федерации предполагает использование опы-

¹ Речь идет о Методике государственной кадастровой оценки земель поселений, разработанной Росземкадастром; Министерством имущественных отношений РФ, ФКЦ «Земля»; Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Нижегородской области; Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Пермской области, Пермским кадастровым центром, КУГИ Нижегородской области и ГУП НИЦ «Реформа».

та оценки земель поселений различного целевого назначения всеми службами, осуществляющими функции управления земельными ресурсами.

Принцип *совместимости* обеспечивается использованием исходных данных и результатов ГКОЗП в системе Государственного земельного кадастра (ГЗК) и совместимость программных средств оценки с автоматизированной системой ГЗК.

Принцип *достоверности и обоснованности* достигается путем формирования исходных данных для проведения оценки на основе правдивой информации и обработки их с применением современных методов.

Принцип *простоты и универсальности* достигается использованием специального технического обеспечения.

Принцип *охвата всех земель и иерархичности* предполагает оценку земель различного функционального назначения поселений и расчет стоимости земельного участка на основе последовательного учета факторов, формирующих ее величину на уровне субъекта РФ, административного района, поселения, оценочной зоны, конкретного земельного участка.

Принцип *адаптивности* реализуется через учет традиционных подходов к оценке (сравнительный, доходный, затратный) в предлагаемой методике государственной кадастровой оценки земель поселений.

Система принципов представлена на рис. 7.1.

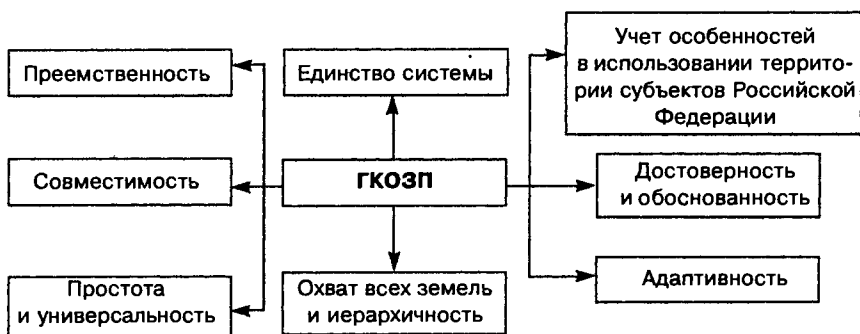


Рис. 7.1. Принципы проведения государственной кадастровой оценки земель поселений

Кадастровая стоимость определяется для каждого из следующих видов функционального использования земель:

■ земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки;

■ земли под домами индивидуальной жилой застройки;

■ земли дачных и садоводческих объединений граждан;

■ земли гаражей и автостоянок;

■ земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса;

■ земли учреждений и организаций народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами;

■ земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, объектами транспорта (за исключением земельных участков под автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса, гаражей и автостоянок), объектами связи;

■ земли под административно-управленческими и общественными объектами и земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения;

■ земли под военными объектами;

■ земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения;

■ земли сельскохозяйственного использования;

■ земли под лесами в поселениях (в том числе городскими лесами), под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами);

■ земли под обособленными водными объектами;

■ прочие земли поселений.

В зависимости от местных условий оцениваемого поселения данный перечень может быть расширен или сокращен.

В общем виде расчет кадастровой стоимости земельного участка (P) может быть представлен следующей формулой:

$$P = S_{\text{зем.уч.}} \times (P_{\text{пос.}i} + P_{\text{сделк.}i}) \times K_i^n,$$

где $S_{\text{зем.уч.}}$ — площадь земельного участка (кв. м);

$P_{\text{пос.}i}$ — линейная функция от факторов для i -го кластера, учитывающая особенности инфраструктуры поселения (инфраструктурная составляющая), руб./кв. м;

$P_{\text{сделк.}i}$ — линейная функция параметров сделки для i -го кластера, учитывающая особенности конкретного земельного участка (локальная составляющая), руб./кв. м;

K_i^n — коэффициент перехода от УПКСЗ по виду функционального использования, для которого существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости, к УПКСЗ по виду функционального использования, по которому статистика рыночных сделок отсутствует;

i — номер кластера.

По результатам кластеризации стоимость земли, полученная в поселении — центре кластера, распространяется на те поселения данного кластера, по которым отсутствует статистика рыночных сделок.

При ограниченности на территории поселений сделок с незастроенными земельными участками предусматривается возможность использования данных о сделках с земельными участками с расположенными на них зданиями (строениями). В этом случае осуществляется приведение цен сделок, полученных в результате анализа статистических данных, к цене сделки с типичным объектом:

$$P_{\text{сделки}} = S_n \times P1 \times P_{xi,n},$$

где $P_{\text{сделки}}$ — цена n -й сделки по объекту недвижимости (земельный участок с расположенными на нем зданиями (строениями));

S_n — общая площадь здания (строения) в n -й сделке;

$P1$ — базовая стоимость единицы площади типичного объекта сделки, руб./кв. м.;

$P_{xi,n}$ — совокупность коэффициентов, характеризующих как условия сделки, так и характеристики/особенности здания (строения) и местоположение земельного участка.

Решение системы уравнений (по вышеприведенной формуле) позволяет определить значения поправочных коэффициентов для приведения цены конкретной сделки к цене сделки с типичным объектом.

Специальное программное обеспечение позволяет определить характеристики качества типичного объекта. Далее с учетом стоимости нового строительства типичного объекта и коэффициента износа типичного объекта методом извлечения рассчитывается удельный показатель кадастровой стоимости земли (УПКСЗ) под типичным объектом.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель по видам функционального использования, по которым отсутствует информация о сделках, определяются на основе удельных показателей кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому существует наиболее полная статистика сделок и экспертной оценки соотношения вклада ценообразующих факторов в удельный показатель кадастровой стоимости земель данного вида функционального использования и вида функционального использования, по которому нет информации о сделках.

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому отсутствует статистика рыночных сделок (P_i^u), осуществляется по следующей формуле:

$$P_i^u = P_i^* \times K_i^u,$$

где P_i^* — удельный показатель кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости;

K_i^u — коэффициент перехода от удельного показателя кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости, к удельному показателю кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого отсутствует статистика рыночных сделок.

Коэффициент перехода от удельного показателя кадастровой стоимости земель (K_i^u) по виду функционального использования, по которому существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости, к удельному показателю кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого отсутствует статистика рыночных сделок, определяется по формуле

$$K_i^u = Q_i^u : Q_i^*,$$

где Q_i^* — показатель рентного качества объекта оценки, характеризующий кадастровую стоимость единицы площади земель по виду функционального использования, по которому существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости;

Q_i^u — показатель рентного качества объекта оценки, характеризующий кадастровую стоимость единицы площади земель по виду функционального использования, по которому нет данных о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости.

Экспертная оценка соотношения вклада ценообразующих факторов, влияющих на кадастровую стоимость земельных участков различного функционального использования, проводится на основе вопросника типовых анкет, анализ и обработка которых осуществляется с использованием метода анализа иерархий.

Малые поселения с численностью населения менее 10 000 человек рассматриваются как точечные объекты. Для поселений со сложной планировочной структурой проводится дифференциация удельного показателя кадастровой стоимости земель с использованием

коэффициентов градостроительной ценности территории (коэффициентов дифференциации).

Такая экспертная градостроительная оценка подразумевает выполнение функционального, социального, экономического, экологического, инженерно-технического, эстетического анализов, которые определяют набор факторов, влияющих на стоимость земли и связанной с ней недвижимости и являющихся составляющими оценочной модели на период оценки.

Методические рекомендации по дифференциации относительной ценности территории поселения, используемые при выполнении ценового зонирования, основаны на градостроительном анализе территории в городской (поселковой) черте, размерах затрат на жилищное, культурно-бытовое и коммунальное строительство, рекомендованных в свое время институтами Госгражданстроя, основных градостроительных принципах, заложенных в действующих градостроительных регламентах, категориях и формах использования земель населенных пунктов, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Методические рекомендации предусматривают выполнение ряда последовательных взаимосвязанных действий.

1. Разбиение территории поселения на оценочные (планировочные) участки в целях необходимой и достаточной дифференциации ее.

2. Установление состава факторов, формирующих стоимость земельных участков, и количественных значений данных факторов.

3. Установление для каждого оценочного участка факторов влияния, наложение факторов на оценочный участок и уточнение границ последнего.

4. Расчет суммарного значения коэффициента относительной ценности территории для каждого оценочного участка.

5. Оценка рыночной стоимости земли по тестовым оценочным участкам.

6. Перенос рыночной стоимости тестовых участков на все оценочные участки поселения с учетом разработанных коэффициентов относительной ценности территории (коэффициентов дифференциации).

7. Увязка границ оценочных участков с границами кадастровых кварталов и перенесение кадастровой стоимости от оценочного участка к кадастровому кварталу.

Кадастровая оценка начинается с анализа территории поселения и сбора исходных данных (в большинстве своем это те же данные, что используются проектировщиками при составлении опорного плана при разработке генерального плана или проекта планировки).

При выполнении работы используются графические и текстовые материалы: топографический план или карта города в масштабе 1 : 10 000 или 1 : 25 000 в зависимости от общей территории города (поселка) на бумажном носителе или электронная карта, проект городской черты и разработки к проекту установления городской черты, генеральный план или концепция генерального плана и разработки к генеральному плану города, перечень предприятий и т.п.

Первичное разграничение территории поселения на оценочные участки проводится на топографическом плане масштаба 1 : 25 000 или 1 : 10 000 в зависимости от крупности поселения. Выделение оценочных участков ведется, как правило, на бумажном носителе, который позволяет видеть все поселение как единое целое. На план наносится утвержденная административным органом городская (поселковая) черта. В границах городской (поселковой) черты выделяются оценочные участки в первом приближении в следующей последовательности:

1) наносятся границы территориальных зон. Устанавливаются территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, особо охраняемых территорий, специального назначения и иные виды [5. С. 43];

2) далее в территориальных зонах выделяются территории, особенности использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование (зоны охраны памятников, заповедные, санитарные и др.) [5. С. 44–45];

3) деление жилой зоны на оценочные участки в соответствии с типами, этажностью, стилем жилой застройки (строительное зонирование).

В качестве границ оценочных участков принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа — реки, ручьи, овраги, балки, обрывы или их бровки и подошвы и т.д.);

- крупные инженерные сооружения (железные дороги, магистральные автодороги, магистральные улицы);

- границы промышленных (производственных) зон, промышленных (производственных) участков, заборы предприятий;

- границы сельскохозяйственных и лесных угодий;

- границы территорий, застроенных однотипными жилыми домами (улицы, проезды, границы землепользований на территории квартала, установленные в процессе межевания земель).

Последним шагом данного этапа является присвоение порядковых номеров оценочным участкам. Номера присваиваются начиная

с участка, образуемого центром города, и затем по расходящейся спирали по ходу движения часовой стрелки.

К выделенным оценочным участкам применяются факторы относительной ценности территории. При этом учитывается влияние следующих групп факторов:

1) доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;

2) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;

3) уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала или иной планировочной единицы местного значения;

4) историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;

5) состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;

6) инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;

7) рекреационная ценность территории.

Каждая из названных групп факторов несет в себе достаточно большое количество разнообразной информации. Поэтому в целях более обоснованного учета ее влияния на ценность территории поселения в них выделены единичные подфакторы.

Влияние факторов определяется на основе:

- положений генерального плана населенного пункта (либо концепции его развития);

- разработок, связанных с выделением зон санитарной вредности предприятий, составлением экологических паспортов предприятий и территорий;

- научно-исследовательской, изыскательской, проектно-планировочной и инженерно-технической документации, выполненной ранее;

- мнений специалистов соответствующих служб города: местной администрации, земельного комитета, архитектуры и строительства, бюро технической инвентаризации, охраны природы, жилищно-коммунального хозяйства и др.

В результате наложения влияния факторов возникает необходимость корректировки границ оценочных участков, которую необходимо осуществить.

На основании полученной информации выполняется описание каждого выделенного оценочного участка, в котором указывается роль участка в планировочной структуре города и воздействие на него каждого из перечисленных в таблице факторов. Такое описание является основой для присвоения оценочному участку численного значения каждого из действующих на его территорию факторов.

Численные значения факторов заносятся в разработочную таблицу. По каждому оценочному участку в крайней правой графе рассчитывается предварительный коэффициент относительной ценности территории путем суммирования по формуле

$$K = 1 + k_1 + k_2 + k_3 + k_4 + k_5 + k_6 + k_7,$$

где K — суммарный коэффициент относительной ценности территории в границах конкретного оценочного участка;
 $k_1, \dots, k_7$ — поправочные коэффициенты соответственно 1–7 групп факторов.

Полученные величины коэффициентов относительной ценности территории взвешиваются по площадям оценочных участков таким образом, чтобы в среднем по городу коэффициент дифференциации был равен 1,0.

Взвешивание коэффициентов выполняется с использованием формулы

$$K_i = (q_i \times \sum_{i=1}^n p_i) / (\sum_{i=1}^n p_i \times q_i),$$

где K_i — коэффициент дифференциации средней ставки земельного налога по i -му оценочному участку, приравненный к единице в целом по городу;
 q_i — коэффициент относительной ценности по i -му оценочному участку;
 p_i — площадь оценочного участка, га;
 i — номер оценочного участка;
 n — число оценочных участков в черте города.

В границах поселения выбираются тестовые земельные участки, для которых определяется рыночная стоимость методами, описанными выше в данном разделе. Полученные тестовые стоимости переносятся затем на всю территорию с использованием коэффициентов дифференциации.

Рассчитанные с использованием коэффициентов дифференциации кадастровые стоимости отражают экспертную оценку, характеризующую жилищно-бытовую функцию. Чтобы получить кадастровые стоимости для других функций (форм использования территории, вида

целевого использования земель), необходимо применить соответствующие коэффициенты.

Результаты проведенной кадастровой оценки обобщаются в отчете и предоставляются на рассмотрение органам местного самоуправления. Органы местного самоуправления публикуют результаты кадастровой стоимости земель по ценовым зонам в открытой печати с рекомендациями по дальнейшему использованию опубликованных данных. После обсуждения опубликованных результатов кадастровой оценки они утверждаются решением органа местного самоуправления, вносятся в государственный земельный кадастр.

Результаты кадастровой оценки городских земель как составной части комплексной программы кадастровой оценки недвижимости могут использоваться для следующих целей:

- создания государственной автоматизированной системы земельного кадастра;
- формирования налогооблагаемой базы земель поселений;
- уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- установления ставок арендной платы за муниципальные земли;
- определения стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах;
- определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- обоснования наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;
- информирования органов муниципальной власти и оказания платных услуг различным субъектам земельного рынка;
- создания фондового рынка земельных бумаг и ипотеки.

7.2. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится по единой методике в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории Российской Федерации.

Целью оценки является определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий для обоснования земельного налога, арендной платы и других платежей при сделках с земельными участками. Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на его площадь.

Объектом оценки являются земли сельскохозяйственного назначения в границах субъектов РФ, административных районов, земле- владений (землепользований) юридических и физических лиц.

Для целей государственной кадастровой оценки земли сельскохозяйственного назначения по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода разделены *на шесть групп* [26]:

I группа — сельскохозяйственные угодья;

II группа — земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полезащитными лесополосами, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных иско- паемых: глины, песка, щебня и т.д.;

III группа — земли под замкнутыми водоемами;

IV группа — земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полезащитных полос), болотами, нарушенные земли;

V группа — земли под лесами, не переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находя- щиеся у землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования;

VI группа — земли, пригодные под оленьи пастбища.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйствен- ного назначения включает определение удельных показателей кадаст- ровой стоимости каждой из шести групп земель. В основе кадастровой оценки лежит определение кадастровой стоимости сельскохозяйствен- ных угодий.

Под *сельскохозяйственным угодьем* понимается территория, систе- матически используемая для определенных целей и обладающая кон- кретными естественно-историческими свойствами. В составе сельско- хозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь.

Пашней называется сельскохозяйственное угодье, которое систе- матически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Сенокосом называется сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под сенокосение. Различают заболочен- ные, заливные и суходольные сенокосы.

Пастбищем называется сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется для выпаса животных, а также земель-

ные участки, пригодные для пастбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

Залежь — земельный участок, который раньше использовался под пашню и более одного года не используется, в том числе и под пар.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется в два этапа.

На *первом межрегиональном этапе* осуществляется определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ и разработка базовых нормативов для проведения второго этапа оценки.

Второй этап — определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов и землевладений.

Этап 1. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ¹. Первый межрегиональный этап оценки земель проводится с целью определения средней кадастровой стоимости одного гектара сельскохозяйственных угодий субъектов РФ и разработки базовых нормативов для проведения кадастровой оценки земель внутри субъекта РФ.

При проведении кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ определяются *следующие показатели в расчете на гектар* сельскохозяйственных угодий:

- 1) оценочная продуктивность (валовая продукция в рублях и в центнерах кормовых единиц);
- 2) оценочные затраты;
- 3) цена производства валовой продукции и расчетный рентный доход;
- 4) удельные показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ.

Первые два вышеназванных показателя (оценочные продуктивность и затраты) служат базовыми нормативами для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъекта РФ.

Определение оценочной продуктивности одного гектара сельскохозяйственных угодий

Рассчитывается *средняя фактическая урожайность* основных сельскохозяйственных культур (групп культур) и сенокосов в субъектах РФ за 1966—1998 гг. (за 33 года).

¹ Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ. Утверждена Госкомземом России и согласована с Минсельхозпродом России, Минэкономикой России и Мингосимуществом России 11 мая 2000 г.

Определяется *оценочная продуктивность 1 га* посевов основных сельскохозяйственных культур и сенокосов субъекта РФ: в стоимостном выражении — в средних ценах реализации 1999 г., сложившихся в соответствующем природно-экономическом районе, и в переводе в кормовые единицы:

Оценочная продуктивность = Урожайность × Цена продажи.

Продукция кормовых культур в стоимостном выражении оценивается по цене одного центнера кормовых единиц фуражного зерна. Цена фуражного зерна принимается на уровне 75% от средней реализационной цены всего объема товарного зерна по России.

Рассчитывается *средняя оценочная продуктивность 1 га* путем взвешивания оценочной продуктивности культур на структуру посевных площадей по субъекту РФ, сложившуюся в среднем за последние три года. Оценочная продуктивность 1 га пашни определяется умножением средней оценочной продуктивности 1 га посевов на долю всех посевов в площади пашни.

Определяется оценочная продуктивность 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РФ взвешиванием оценочной продуктивности 1 га пашни, сенокосов, пастбищ на их долю в площади сельскохозяйственных угодий субъекта Российской Федерации. В долю пашни включаются доли многолетних насаждений и залежи, так как их оценочная продуктивность условно принимается на уровне оценочной продуктивности пашни.

Оценочная продуктивность пастбищ принимается по материалам IV тура оценки земель.

Определение оценочных затрат на использование одного гектара сельскохозяйственных угодий

Определяются ежегодные *фактические затраты на 1 га* посевов основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за 1992—1998 гг.

Рассчитываются по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам *ежегодные индексы затрат* субъекта Российской Федерации по отношению к соответствующим средним показателям по Российской Федерации:

$$\text{Коэффициент приведения} = \frac{\text{Средние затраты по субъекту}}{\text{Средние затраты по зоне}}.$$

Определяются средние за рассматриваемый период индексы затрат по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам по субъек-

ту РФ путем суммирования ежегодных индексов и делением этой суммы на число лет за рассматриваемый период.

Коэффициент приведения субъекта к зоне (индекс затрат) рассчитывался как среднеарифметическое значение за семь лет, чтобы учесть инфляцию и деноминацию.

Рассчитываются оценочные затраты по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам за 1998 г. по субъекту РФ умножением средних фактических затрат по России за этот год по соответствующей культуре на средний индекс затрат по данному субъекту РФ.

Рассчитываются средние оценочные затраты на 1 га посевов путем взвешивания оценочных затрат по культурам на структуру посевных площадей по субъекту РФ, сложившуюся в среднем за последние три года.

Оценочные затраты на 1 га пашни определяются умножением средних оценочных затрат на 1 га посевов на долю всех посевов в площади пашни.

Определяются оценочные затраты на 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РФ взвешиванием оценочных затрат на 1 га пашни, сенокосов, пастбищ на их долю в площади сельскохозяйственных угодий субъекта РФ. Оценочные затраты на 1 га пастбищ условно принимаются на уровне 20% от оценочных затрат на 1 га сенокосов.

Оценочные затраты на 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РФ корректируются на разницу в урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за периоды 1966—1998 гг. и 1992—1998 гг. При этом корректируется только часть затрат, функционально связанных с уровнем урожайности сельскохозяйственных культур и сенокосов.

Определяются оценочные затраты на 1 га сельскохозяйственных угодий за 1999 г. по субъекту РФ умножением оценочных затрат за 1998 г. на индекс удорожания цен на материально-технические ресурсы, необходимые для использования сельскохозяйственных угодий.

Расчет цены производства и рентного дохода

Определяется *цена производства* валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РФ добавлением к оценочным затратам дохода, минимально необходимого для обеспечения воспроизводства в размере 7% от оценочных затрат 1999 г.:

Цена производства = Оценочные затраты × Рентабельность.

Рассчитывается *дифференциальный рентный доход* (ДРД) с 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РФ вычитанием из стоимости валовой продукции (оценочной продуктивности) цены ее производства:

$ДРД = \text{Оценочная продуктивность} - \text{Цена производства.}$

Устанавливается единый для субъектов РФ *абсолютный рентный доход* в размере 1% от стоимости валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по Российской Федерации.

Абсолютный рентный доход установлен в размере 12 руб. с 1 га, поскольку эту сумму ежегодно дотирует государство.

Определяется *расчетный рентный доход* с 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РФ путем суммирования дифференциального и абсолютного рентных доходов:

$\text{Расчетный рентный доход} = ДРД + \text{Абсолютный рентный доход.}$

Расчет удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту РФ определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации.

Срок капитализации расчетного рентного дохода принимается равным 33 годам.

$\text{Кадастровая стоимость} = \text{Расчетный рентный доход} \times 33.$

В таблице 7.1 приведены результаты I этапа кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ.

Таблица 7.1

Показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в пределах территорий субъектов РФ

Код региона	Субъект РФ	Кадастровая стоимость руб./га
1	Республика Адыгея	23 960
2	Республика Алтай	3 270
3	Республика Башкортостан	10 100
4	Республика Бурятия	4 090
5	Республика Дагестан	12 080
6	Республика Ингушетия	9 410
7	Кабардино-Балкарская Республика	19 600
8	Республика Калмыкия	2 380
9	Карачаево-Черкесская Республика	13 270
10	Республика Карелия	5 510
11	Республика Коми	4 090
12	Республика Марий Эл	12 140

Код региона	Субъект РФ	Кадастровая стоимость руб /га
13	Республика Мордовия	10 990
14	Республика Саха	400
15	Республика Северная Осетия	19 040
16	Республика Татарстан	11 020
17	Республика Тува	1 550
18	Удмуртская Республика	8 580
19	Республика Хакасия	2 900
20	Чеченская Республика	Нет данных
21	Чувашская Республика	14 950
22	Алтайский край	10 990
23	Краснодарский край	43 560
24	Красноярский край	7 190
25	Приморский край	10 000
26	Ставропольский край	20 000
27	Хабаровский край	7 790
28	Амурская область	6 140
29	Архангельская область	4 920
30	Астраханская область	2 440
31	Белгородская область	3 940
32	Брянская область	20 490
33	Владимирская область	10 460
34	Волгоградская область	12 410
35	Вологодская область	7 990
36	Воронежская область	21 650
37	Ивановская область	11 020
38	Иркутская область	6 700
39	Калининградская область	17 720
40	Калужская область	10 330
41	Камчатская область	2 670
42	Кемеровская область	7 620
43	Кировская область	6 700
44	Костромская область	8 840
45	Курганская область	9 310
46	Курская область	18 940
47	Ленинградская область	23 000
48	Липецкая область	16 010
49	Магаданская область	400
50	Московская область	33 030
51	Мурманская область	400
52	Нижегородская область	9 700
53	Новгородская область	7 620
54	Новосибирская область	9 410

Код региона	Субъект РФ	Кадастровая стоимость руб./га
55	Омская область	10 070
56	Оренбургская область	7 490
57	Орловская область	15 440
58	Пензенская область	9 970
59	Пермская область	6 470
60	Псковская область	8 220
61	Ростовская область	19 170
62	Рязанская область	13 040
63	Самарская область	10 860
64	Саратовская область	8 120
65	Сахалинская область	4 720
66	Свердловская область	9 740
67	Смоленская область	9 830
68	Тамбовская область	16 200
69	Тверская область	9 540
70	Томская область	5 080
71	Тульская область	15 310
72	Тюменская область	7 260
73	Ульяновская область	10 030
74	Челябинская область	9 370
75	Читинская область	3 300
76	Ярославская область	12 310
79	Еврейская АО	3 890
80	Агинский Бурятский автономный округ	4 190
81	Коми-Пермяцкий АО	400
82	Корякский АО	400
83	Ненецкий АО	400
84	Таймырский АО	0
85	Усть-Ордынский Бурятский АО	5 410
86	Ханты-Мансийский АО	400
87	Чукотский АО	0
88	Эвенкийский АО	400
89	Ямало-Ненецкий АО	400

Источник: Приказ Федеральной службы земельного кадастра России № 42 от 12 марта 2003 г. «О кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и лесных земель в пределах территорий субъектов Российской Федерации».

На сельскохозяйственных землях, где отсутствует дифференциальный рентный доход, кадастровая стоимость устанавливается на основе только абсолютного рентного дохода в размере 400 руб. за 1 га (Мурманская и Магаданская области, Ненецкий, Коми-Пермяцкий, Ханты-Мансийский и некоторые другие автономные округа).

Последовательность проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации на I этапе представлена ниже.

1. Определение оценочной продуктивности 1 га сельскохозяйственных угодий.

2. Определение оценочных затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий.

3. Расчет цены производства и рентного дохода.

4. Расчет средней кадастровой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий по субъекту РФ.

Этап 2. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ¹. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ проводится на основании базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных на первом этапе государственной кадастровой оценки земель, обеспечивающих сопоставимость ее результатов на всей территории Российской Федерации (приложение по результатам).

При наличии природно-экономической зональности территории субъекта РФ базовые оценочные показатели по продуктивности сельскохозяйственных угодий и затратам на их использование, рассчитанные в среднем по субъекту РФ на первом этапе государственной кадастровой оценки, дифференцируются по земельно-оценочным районам. Для этих целей по земельно-оценочным районам определяется:

■ фактическая продуктивность 1 га сельскохозяйственных угодий на основании урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за 1971—1999 гг., а также рассчитываются фактические затраты на использование 1 га сельскохозяйственных угодий на основании данных за 1992—1999 гг. Расчеты показателей продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам проводятся в соответствии с п. 2.1, 2.2 Методики государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ;

■ рассчитываются по земельно-оценочным районам коэффициенты дифференциации базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных для субъекта РФ по результатам первого этапа государственной кадастровой оценки, путем отнесения указан-

¹ Правила государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации. Утверждены Госкомземом России 15 мая 2000 г., Технические указания по кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ. Утверждены Государственным комитетом РФ по земельной политике 15 мая 2000 г.

ных показателей продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам к аналогичным показателям, сложившимся по субъекту РФ;

■ базовые оценочные показатели продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам определяются умножением аналогичных базовых оценочных показателей, установленных по субъекту РФ на первом этапе государственной кадастровой оценки, на коэффициенты дифференциации продуктивности и затрат, рассчитанные по земельно-оценочным районам.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий включает:

1) определение интегральных характеристик объектов оценки по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению;

2) определение расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий объектов оценки.

Информационной основой государственной кадастровой оценки служат:

■ данные почвенных обследований, материалы IV тура и внутрихозяйственной оценки земель (материалы бонитировки почв и характеристики технологических свойств земельных участков);

■ показатели оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий (по выходу кормовых единиц и валовой продукции), затрат на их использование, расчетного рентного дохода (дифференциального и абсолютного) и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ (результаты этапа 1 государственной кадастровой оценки) и земельно-оценочных районов.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий проводится в границах колхозов и совхозов, по которым проводился IV тур оценки земель. Земельно-оценочная информация объектов оценки обобщается по административным районам, земельно-оценочным районам и субъекту РФ.

Определение интегральных значений показателей земельных участков по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению

Интегральными показателями являются:

■ по плодородию почв — балл бонитета (совокупный почвенный балл), который характеризует природные свойства почв;

■ по технологическим свойствам — индекс технологических свойств земельных участков;

■ по местоположению — эквивалентное расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами (километров).

Определение балла бонитета почв земельного участка

Определение балла бонитета почв включает:

- установление методами статистического анализа признаков и свойств почв, существенно влияющих на их плодородие;
- расчет средних физических значений отобранных признаков и свойств почв;
- пересчет на основе корреляционно-регрессионного анализа физических значений признаков и свойств почв в зависимости от их влияния на урожайность сельскохозяйственных культур в относительные величины — баллы;
- расчет среднегеометрического балла по совокупности признаков и свойств по разновидностям (группам) почв;
- расчет совокупного почвенного балла путем корректировки среднегеометрического балла на негативные свойства, снижающие плодородие почв (переувлажненность, эродированность, засоленность и т.д.). Совокупные почвенные баллы по оценочным группам почв имеются в материалах IV тура оценки земель (представлены в виде оценочных шкал).

Балл бонитета i -го земельного участка (B_i) определяется взвешиванием баллов бонитета j -х почвенных разновидностей или оценочных групп почв i -го земельного участка (B_{ji}) на их площади (S_{ji})

$$B_i = \sum_{j=1}^n B_{ji} \times S_{ji} / \sum_{j=1}^n S_{ji}.$$

Балл бонитета почв сельскохозяйственных угодий административного района (земельно-оценочного района, субъекта РФ) определяется взвешиванием баллов бонитета почв сельскохозяйственных угодий объектов оценки (административных районов, земельно-оценочных районов) на их площади.

Определение индекса технологических свойств земельного участка

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий объектов оценки не зависят от плодородия и рассчитываются с учетом:

- энергоемкости почв (измеряемой сопротивлением почвообрабатывающим орудиям);
- рельефа;
- каменистости;
- контурности;
- удаленности полей и фермерских участков от хозяйственного центра;
- высоты над уровнем моря (для горных и предгорных зон).

Физические значения технологических свойств для конкретного объекта оценки переводятся в баллы и коэффициенты по соответствующим шкалам. Шкалы приведены в Технических указаниях по кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий.

На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется обобщенный показатель — индекс технологических свойств объектов оценки по отношению к эталонным условиям.

За эталонные условия приняты следующие базовые величины: балл контурности и энергоемкости — 100; оценка рельефа и каменистости — 1,00.

Индекс технологических свойств сельскохозяйственных угодий административного района (земельно-оценочного района, субъекта РФ) определяется взвешиванием индексов технологических свойств объектов оценки (административных районов, земельно-оценочных районов) на их площади.

Определение эквивалентного расстояния вне хозяйственных грузоперевозок по земельному участку

Местоположение объекта оценки характеризуется показателем эквивалентного расстояния по удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, объемов и классов грузов и качества (групп) дорог. Компактность местоположения самого хозяйства при кадастровой оценке не учитывается.

Объемы разнородных грузов переводятся в эквивалентные по коэффициентам: зерно, картофель, овощи — 1,00 (I класс груза — принимается за эквивалент); молоко, скот в живом весе — 1,25 (II класс); шерсть — 1,67 (III класс). Объемы перевозимых грузов (в тоннах) в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий определяются по фактическим данным субъекта РФ (земельно-оценочного района) за последние 3 года.

Дороги различного качества переводятся в эквивалентные по коэффициентам:

первая группа (эквивалент) — 1,0; вторая группа — 1,5; третья группа — 2,5.

Эквивалентное расстояние от объекта оценки до пунктов реализации продукции вычисляется как средневзвешенная величина из объемов грузов, их класса и расстояний перевозки по разным группам дорог по формуле

$$\text{ЭР}_i = \sum_{j=1}^m \Gamma_j K_j (P_1 + P_2 D_2 + P_3 D_3) / \sum_{j=1}^m \Gamma_j K_j,$$

- где $\bar{E}P_i$ — средневзвешенная эквивалентная удаленность i -го объекта оценки, км;
- Γ_j — объем i -го вида реализованной продукции в общем объеме товарной продукции субъекта РФ (земельно-оценочного района), %;
- P_1, P_2, P_3 — расстояние перевозки j -го вида продукции (груза) соответственно по 1-й, 2-й и 3-й группам дорог, км;
- D_2, D_3 — коэффициенты перевода, соответственно, 2-й и 3-й групп дорог в эквивалентные;
- K_j — коэффициент пересчета j -го вида продукции в эквивалентные грузы I класса.

Стоимостная оценка сельскохозяйственных угодий

Стоимостная оценка в границах объектов оценки заключается в определении расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и включает:

- дифференциацию базовых по субъекту РФ нормативов продуктивности сельскохозяйственных угодий и затрат на их использование по объектам оценки согласно их индивидуальным рентообразующим факторам — плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению;

- определение по объектам оценки, на основе полученных индивидуальных нормативов продуктивности и затрат, расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий.

Определение расчетного рентного дохода

Расчетный рентный доход складывается из дифференциального и абсолютного рентных доходов.

Дифференциальный рентный доход объектов оценки определяется по формуле

$$P_i = (B_i - 3_i H_0) + \Delta P_{ti} + \Delta P_{mi},$$

- где P_i — дифференциальный рентный доход i -го объекта оценки, руб./га;
- B_i — валовая продукция, обусловленная плодородием почв i -го объекта оценки, руб./га;
- 3_i — затраты на использование i -го объекта оценки при индивидуальной оценочной продуктивности и при среднем в субъекте РФ (земельно-оценочном районе) индексе технологических свойств и местоположении земель, руб./га;
- H_0 — минимально необходимый для воспроизводства нормативный коэффициент рентабельности по отношению к затратам ($H_0 = 1,07$);
- $(B_i - 3_i H_0)$, ΔP_{ti} и ΔP_{mi} — рентный доход, обусловленный соответственно плодородием почв, технологическими свойствами и местоположением i -го объекта оценки, руб./га.

Валовая продукция объекта оценки (B_i) определяется путем дифференциации базовой оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий по субъекту РФ (земельно-оценочному району) пропорционально баллам бонитета почв объектов оценки по формуле

$$B_i = (B_0 : B_0) \times B_i,$$

где B_0 — базовая оценочная продуктивность сельскохозяйственных угодий, руб./га;

B_0 и B_i — балл бонитета групп почв или разновидностей почв, соответственно, сельскохозяйственных угодий субъекта РФ (земельно-оценочного района) и i -го объекта оценки.

Затраты на использование i -го объекта оценки (Z_i) определяется дифференциацией части базовых затрат пропорционально баллу бонитета почв по формуле

$$Z_i = Z_0 (1 - D_{зв}) + Z_0 \times D_{зв} \times (B_i : B_0),$$

где Z_0 — базовые оценочные затраты на использование сельскохозяйственных угодий, руб./га;

$D_{зв}$ — доля затрат, обусловленных урожайностью (за счет различий объема уборочных работ, затрат на транспортировку, доработку и хранение продукции).

Рентный доход, обусловленный технологическими свойствами объекта оценки (ΔP_{ti}), определяется путем дифференциации части базовых затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ (земельно-оценочном районе) (Z_0) пропорционально индексу технологических свойств i -го объекта оценки:

$$\Delta P_{ti} = Z_0 \times H_0 \times D_{зт} \times (1 - I_{ti} : I_{то}),$$

где I_{ti} и $I_{то}$ — индексы технологических свойств i -го объекта оценки и сельскохозяйственных угодий по субъекту РФ (земельно-оценочному району);

$D_{зт}$ — доля затрат, обусловленная технологическими свойствами сельскохозяйственных угодий.

Рентный доход, обусловленный местоположением объекта оценки (ΔP_{mi}) определяется как разность между стоимостью грузоперевозок при средних по субъекту РФ (земельно-оценочному району) значениях грузоемкости и удаленности земель (C_0 , руб./га) и их стоимостью на оцениваемых объектах (C_i , руб./га):

$$\Delta P_{mi} = (C_0 - C_i) \times H_0;$$

$$C_0 = \varepsilon_{po} \times T \times \Gamma_0;$$

$$C_i = \varepsilon_{pi} \times T \times \Gamma_i,$$

где ε_{po} и ε_{pi} — средневзвешенное эквивалентное расстояние, соответственно, по субъекту РФ (земельно-оценочному району) и i -му объекту оценки, км;

G_0 и G_i — внехозяйственная нормативная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту РФ (земельно-оценочному району) и i -му объекту оценки. В среднем по субъекту 1—2 тысячи тонн на гектар;

T — затраты на перевозку одной тонны груза на 1 км, руб. Берется средний показатель по субъекту.

Нормативная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий по субъекту РФ (земельно-оценочному району) определяется делением общего веса в тоннах реализованной сельскохозяйственной продукции, веса приобретенных материально-технических и строительных грузов в среднем за последние три года на общую площадь сельскохозяйственных угодий.

Нормативная грузоемкость i -го объекта оценки рассчитывается путем дифференциации нормативной грузоемкости 1 га сельскохозяйственных угодий по субъекту РФ (земельно-оценочному району) пропорционально соотношению балла бонитета i -го объекта оценки к баллу бонитета сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту РФ (земельно-оценочному району).

Для получения стоимостной оценки объектов, включая те, на которых дифференциальный рентный доход не образуется, установлен (на первом этапе кадастровой оценки) абсолютный рентный доход. Его величина определена в целом по Российской Федерации в размере 1% стоимости валовой продукции растениеводства и принята единой для всех объектов оценки в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий определяется сложением дифференциального и абсолютного рентных доходов. В случае, если дифференциальный рентный доход отрицателен, он принимается за ноль.

Определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий

Удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий земельного участка определяется умножением расчетного рентного дохода с 1 га на срок его капитализации, равный 33 годам.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на его площадь.

Последовательность проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на втором этапе представлена ниже.

1. Подготовительные работы:

- разработка содержания и программы работ;

- составление списка и схемы размещения бывших хозяйств и объектов оценки земель;

- сбор, анализ и подготовка исходной земельно-учетной и первичной земельно-оценочной информации по объектам оценки земель.

2. Подготовка базы данных и расчет интегральных показателей оценки земель:

- разработка классификатора, каталога и шкалы бонитировки почв;

- составление экспликаций и определение интегрального показателя плодородия почв объекта оценки;

- определение интегрального показателя технологических свойств объектов оценки;

- определение интегрального показателя местоположения объекта оценки.

3. Расчет показателей стоимостной оценки сельскохозяйственных земель:

- определение дифференциального рентного дохода по плодородию, местоположению и технологическим свойствам;

- определение расчетного рентного дохода;

- расчет кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

4. Оформление и утверждение материалов государственной кадастровой оценки земель:

- оформление расчетной и текстовой части кадастровой оценки сельхозугодий административных районов и обобщение материалов государственной кадастровой оценки земель административных районов по земельно-оценочным районам и субъекту Российской Федерации в целом;

- оформление графической части государственной кадастровой оценки земель.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных ко **второй группе**, равен удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административного района, землевладения.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к **третьей группе**, равен удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административного района.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к **четвертой группе**, равен минимальному удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к **пятой группе**, рассчитывается как произведение удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий объекта оценки и коэффициента, отражающего соотношение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда в субъекте РФ к среднему удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к **шестой группе**, равен минимальному удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

7.3. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Земли лесного фонда — это совокупность земли, древесной, кустарниковой и травянистой растительности.

В состав земель лесного фонда входят лесные земли и нелесные земли.

К *лесным землям* относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления:

- а) вырубки — площадь, на которой остались пни;
- б) земли с не сомкнувшимися лесными культурами — молодой лес, у которого не произошло смыкание крон;
- в) гари и погибшие насаждения — сгоревшие и испорченные вредителями деревья;
- г) прогалины — пустые участки внутри леса площадью менее 0,5 га;
- д) редины — отдельно стоящие насаждения третьего класса возраста и более, имеющие полноту менее 0,3 м.

К *нелесным землям* относятся земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства, а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда.

Все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях городских и сельских поселений, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (лесные земли и нелесные земли), образуют лесной фонд.

Отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации лесное законодательство Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Лесной фонд и расположенные на землях обороны леса находятся в федеральной собственности. В соответствии с федеральным законом допускается передача части лесного фонда в собственность субъектов РФ.

Гражданский оборот, т.е. купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут за собой отчуждение участков лесного фонда, не допускаются. Участки лесного фонда предоставляются гражданам и юридическим лицам на следующих правах пользования: аренды, безвозмездного пользования, концессии и краткосрочного пользования.

Классификация лесов по народнохозяйственному значению

В соответствии с экономическим, экологическим и социальным значением лесного фонда, его местоположением и выполняемыми им функциями, лесной фонд разделяется на три группы, а леса первой группы разграничиваются по категориям защитности.

К *лесам первой группы* относятся леса, основным назначением которых является выполнение водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных, иных функций, а также леса особо охраняемых природных территорий.

Леса первой группы разделяются на следующие *категории защитности*:

- запретные полосы лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов;
- запретные полосы лесов, защищающие нерестилища ценных промысловых рыб;
- противозерозионные леса;
- защитные полосы лесов вдоль железнодорожных магистралей, автомобильных дорог федерального, республиканского и областного значения;
- государственные защитные лесные полосы;
- ленточные боры;
- леса на пустынных, полупустынных, степных, лесостепных и малолесных горных территориях, имеющие важное значение для защиты окружающей природной среды;
- леса зеленых зон поселений и хозяйственных объектов;
- леса первого и второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения;
- леса первой, второй и третьей зон округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов;
- особо ценные лесные массивы;

- леса, имеющие научное или историческое значение;
- памятники природы;
- орехово-промысловые зоны;
- лесоплодовые насаждения;
- притундровые леса;
- леса государственных природных заповедников;
- леса национальных парков;
- леса природных парков;
- заповедные лесные участки.

К *лесам второй группы* относятся леса в регионах с высокой плотностью населения и развитой сетью наземных транспортных путей, леса, выполняющие водоохранные, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные и иные функции, имеющие ограниченное эксплуатационное значение, а также леса в регионах с недостаточными лесными ресурсами, для сохранения которых требуется ограничение режима лесопользования.

К *лесам третьей группы* относятся леса многолесных регионов, имеющие преимущественно эксплуатационное значение. При заготовке древесины должно обеспечиваться сохранение экологических функций этих лесов.

Леса третьей группы разделяются на освоенные и резервные леса.

Экономическая оценка лесных ресурсов

В зависимости от целей оценки в качестве объектов лесного фонда выступают:

- 1) древесный запас или заготовка древесины;
- 2) ресурсы живицы — сосновой, которая является сырьем для производства скипидара и канифоли пихтовой, которая используется для производства лекарственных препаратов;
- 3) ресурсы побочного пользования:
 - а) грибы,
 - б) ягоды,
 - в) заготовка мха,
 - г) сенокошение, пастьба скота,
 - д) размещение ульев,
 - е) заготовка лекарственных трав;
- 4) второстепенные лесные ресурсы:
 - а) кора,
 - б) береста,
 - в) новогодние елки;
- 5) ресурсы охотничьего хозяйства;

- 6) оценка социальных и экологических функций леса;
- 7) оценка лесных земель.

Методы оценки лесных ресурсов

В мировой практике используется три метода.

1. **Метод сравнения продаж.** Собирается информация о продажах лесных участков, и вносятся корректировки на возраст, породный состав и др. В России гражданский оборот лесов запрещен.

2. **Затратный метод.** Может использоваться для оценки древесины. Стоимость даров природы — грибов, ягод и т.п., а в целом и оценочную стоимость лесных земель этим методом определить невозможно.

3. **Метод капитализации лесной ренты.** В качестве дохода в расчетах используется лесная (земельная) рента. Это избыточный доход лесопользователей, образующийся на относительно лучших по плодородию и местоположению лесных участках.

Кадастровая оценка лесных земель

Целью кадастровой оценки является определение кадастровой стоимости лесных земель для целей налогообложения.

Объектом кадастровой оценки в зависимости от уровня кадастровой оценки являются лесные земли оценочных зон, субъектов РФ, лесхозов, участков земель лесного фонда.

Кадастровая оценка лесных земель проводится по единой методике, обеспечивающей сопоставимость результатов их оценки на территории Российской Федерации, а также с оценкой других категорий земель¹.

Методика позволяет определить кадастровую стоимость земель лесного фонда на основе расчетного рентного дохода, получаемого в результате их хозяйственного использования.

Кадастровая стоимость лесных земель определяется в три этапа:

I этап — в пределах оценочных зон и территорий субъектов РФ;

II этап — в пределах территорий лесхозов;

III этап — в пределах участков лесных земель в границах лесхозов.

В методике не рассматриваются экологические функции лесных земель.

Кадастровая оценка начинается с *оценочного зонирования лесных земель*. Под оценочной зоной понимаются лесные земли нескольких

¹ Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации. Утверждена Приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/336.

субъектов РФ и (или) административных районов, сходных по составу древостоя и продуктивности спелых насаждений, определяемых природными факторами. Распределение территории по оценочным зонам осуществляется в соответствии с лесотаксовыми районами¹. Границы оценочных зон совпадают с границами субъектов РФ или административных районов, входящих в субъект.

При определении кадастровой стоимости лесных земель в расчет принимается лишь один вид лесопользования — заготовка древесины.

На момент проведения кадастровой оценки лесных земель определяются следующие показатели в расчете на 1 га лесных земель оценочной зоны и субъекта Российской Федерации:

■ базовая оценочная продуктивность в натуральном и денежном выражениях;

■ базовые оценочные затраты;

■ цена производства древесины;

■ расчетный рентный доход;

■ кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость 1 га лесных земель в оценочной зоне определяется путем деления годового расчетного рентного дохода с 1 га лесных земель на коэффициент капитализации, принимаемый равным 0,02.

В таблице 7.2 приведены результаты *I этапа кадастровой оценки* — показатели кадастровой стоимости лесных земель в пределах территорий субъектов Российской Федерации.

Таблица 7.2

**Показатели кадастровой стоимости лесных земель
в пределах территорий субъектов Российской Федерации**

Код региона	Субъект РФ	Базовая кадастровая стоимость лесных земель, руб./га
1	Республика Адыгея	7 490
2	Республика Алтай	2 000
3	Республика Башкортостан	1 140
4	Республика Бурятия	1 110
5	Республика Дагестан	7 170
6	Республика Ингушетия	7 490
7	Кабардино-Балкарская Республика	7 490
8	Республика Калмыкия	1 650
9	Карачаево-Черкесская Республика	7 490

¹ Лесотаксовые районы установлены Постановлением Правительства РФ от 19.02.2001 № 127 «Минимальные ставки платы за древесину, отпускаемую на корню».

Код региона	Субъект РФ	Базовая кадастровая стоимость лесных земель, руб./га
10	Республика Карелия	1 660
11	Республика Коми	1 120
12	Республика Марий Эл	2 480
13	Республика Мордовия	3 140
14	Республика Саха	570
15	Республика Северная Осетия	7 490
16	Республика Татарстан	2 410
17	Республика Тува	1 210
18	Удмуртская Республика	1 160
19	Республика Хакасия	1 570
20	Чеченская Республика	7 490
21	Чувашская Республика	3 080
22	Алтайский край	1 870
23	Краснодарский край	7 170
24	Красноярский край	1 270
25	Приморский край	3 260
26	Ставропольский край	5 740
27	Хабаровский край	1 000
28	Амурская область	970
29	Архангельская область	1 430
30	Астраханская область	1 650
31	Белгородская область	3 940
32	Брянская область	4 400
33	Владимирская область	2 560
34	Волгоградская область	2 310
35	Вологодская область	1 960
36	Воронежская область	3 270
37	Ивановская область	1 960
38	Иркутская область	1 150
39	Калининградская область	3 720
40	Калужская область	4 580
41	Камчатская область	400
42	Кемеровская область	1 560
43	Кировская область	1 700
44	Костромская область	1 940
45	Курганская область	1 200
46	Курская область	4 630
47	Ленинградская область	2 060
48	Липецкая область	4 730
49	Магаданская область	400
50	Московская область	4 310

Код региона	Субъект РФ	Базовая кадастровая стоимость лесных земель, руб./га
51	Мурманская область	1 290
52	Нижегородская область	2 260
53	Новгородская область	2 200
54	Новосибирская область	1 440
55	Омская область	910
56	Оренбургская область	2 070
57	Орловская область	4 870
58	Пензенская область	3 140
59	Пермская область	970
60	Псковская область	2 730
61	Ростовская область	2 270
62	Рязанская область	3 790
63	Самарская область	3 090
64	Саратовская область	3 460
65	Сахалинская область	1 630
66	Свердловская область	1 150
67	Смоленская область	3 650
68	Тамбовская область	3 970
69	Тверская область	2 730
70	Томская область	1 120
71	Тульская область	4 840
72	Тюменская область	940
73	Ульяновская область	3 150
74	Челябинская область	1 360
75	Читинская область	1 010
76	Ярославская область	2 210
79	Еврейская АО	1 000
80	Агинский Бурятский автономный округ	980
81	Коми-Пермяцкий АО	910
82	Корякский АО	400
83	Ненецкий АО	400
84	Таймырский АО	400
85	Усть-Ордынский Бурятский АО	1 150
86	Ханты-Мансийский АО	830
87	Чукотский АО	380
88	Эвенкийский АО	900
89	Ямало-Ненецкий АО	400

Источник: Приказ Федеральной службы земельного кадастра России № 42 от 12 марта 2003 г. «О кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и лесных земель в пределах территорий субъектов Российской Федерации».

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что понимается под кадастровой оценкой земель поселений?
2. Какие существуют различия между кадастровой и единичной оценкой городских земель?
3. Какие источники данных необходимы для проведения кадастровой оценки земель поселений?
4. Раскройте определение кадастровой стоимости земли кадастрового квартала.
5. По какому признаку выделены две технологические линии кадастровой оценки земель поселений?
6. Из каких этапов состоит процедура кадастровой оценки земель поселений?
7. Какие подготовительные работы проводятся при кадастровой оценке земель поселений?
8. Какие городские территории выделяются в отдельные зоны при функциональном зонировании?
9. Для каких целей устанавливаются оценочные зоны? Что может выступать их границей?
10. Какие факторы учитываются при расчете коэффициентов относительной ценности отдельных территорий города?
11. Каким образом оформляются результаты кадастровой оценки городских земель?
12. Для каких целей могут использоваться результаты кадастровой оценки городских земель?
13. Какая информация необходима для проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель?
14. Какие виды угодий включают земли сельскохозяйственного назначения?
15. Какие этапы включает государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий?
16. На какие группы разделены земли сельскохозяйственного назначения по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода при кадастровой оценке?
17. Какие показатели рассчитываются при кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий?
18. По какой формуле рассчитывается кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий?
19. Какие факторы учитываются при расчете дифференциального рентного дохода на втором этапе государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий?
20. Что понимается под плодородием земельного участка при кадастровой оценке и каким образом рассчитывается этот показатель?

21. Что понимается под технологическими свойствами земельного участка при кадастровой оценке и каким образом рассчитывается этот показатель?
22. Что понимается под местоположением земельного участка при кадастровой оценке и каким образом рассчитывается этот показатель?
23. Как определяется минимальная кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий?
24. В каких субъектах РФ установлена максимальная величина кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий?
25. Чему равна минимальная величина кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий?
26. Дайте определение землям лесного фонда.
27. Какие группы земель входят в классификацию лесных земель по целевому назначению?
28. Какие этапы включает государственная кадастровая оценка земель лесного фонда?
29. Какие показатели рассчитываются в процессе государственной кадастровой оценки земель лесного фонда?
30. По какой формуле рассчитывается кадастровая стоимость земель лесного фонда?
31. Какие факторы учитываются при расчете дифференциального рентного дохода при оценке земель лесного фонда?
32. Как определяется минимальная кадастровая стоимость земель лесного фонда?
33. В каких субъектах Российской Федерации установлена максимальная величина кадастровой стоимости земель лесного фонда?
34. Чему равна минимальная величина кадастровой стоимости земель лесного фонда?

ТЕСТЫ

Тест 1. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе:

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) инженерно-геологические характеристики земли;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие?

Тест 2. Результаты кадастровой оценки земель поселений необходимы для следующих целей:

- а) создания земельного кадастра;
- б) формирования налогооблагаемой базы городских земель;

- в) обоснования наиболее перспективных направлений застройки;
- г) определения ставок арендной платы за муниципальные земли;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

Тест 3. При определении относительной градостроительной ценности земельных участков под промышленными предприятиями не учитывается:

- а) близость к транспортным магистралям;
- б) экологическая обстановка в районе расположения;
- в) близость к жилым массивам;
- г) уровень развития производственной инфраструктуры;
- д) учитываются все вышеперечисленные факторы.

Тест 4. Какие из нижеперечисленных факторов учитываются со знаком минус при определении относительной градостроительной ценности земли в жилой зоне:

- а) доступность населения к объектам здравоохранения;
- б) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием;
- в) наличие зон архитектурных памятников;
- г) загрязнение воздушного бассейна;
- д) все ответы неверны?

Тест 5. При проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий для расчета кадастровой стоимости земли используется формула:

- а) Кадастровая стоимость = Расчетный рентный доход $\times$ 50;
- б) Кадастровая стоимость = Дифференциальный доход + Абсолютный рентный доход;
- в) Кадастровая стоимость = Расчетный рентный доход $\times$ 33;
- г) Кадастровая стоимость = (Цена продажи – Цена производства) $\times$ Урожайность.

Тест 6. При проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий расчетный рентный доход включает:

- а) абсолютный рентный доход;
- б) дифференциальный рентный доход;
- в) монопольную ренту;
- г) ренту по плодородию;
- д) включает а) и б);
- е) включает а), б), г).

Тест 7. При государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий расчетный рентный доход включает:

- а) только абсолютную ренту;
- б) только дифференциальную ренту;
- в) только монопольную ренту;
- г) включает б) и в);
- д) все ответы неверны.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля выступает основой жизни и деятельности человеческого общества. Она является сложным и специфическим объектом оценки, что обусловлено особенностями земли, такими как неподвижность, уникальность, многофункциональность, ограниченность предложения, а также необходимостью учета при оценке многих других факторов. В России земля — один из наиболее сложных объектов оценки в составе недвижимости, также и из-за низкой степени развития земельного рынка и неразработанности земельного законодательства.

Теоретическим фундаментом процесса оценки служит система оценочных принципов, на которых основывается расчет стоимости земельного участка. Принципы оценки земельных участков формируют исходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости земли. Использование тех или иных принципов оценки зависит от конкретной ситуации, складывающейся на момент оценки. Принципы оценки земельных участков тесно взаимосвязаны и в зависимости от используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль. Они представляют собой теоретическую основу оценки стоимости земельных участков, на которых базируются три фундаментальных подхода к оценке — доходный, сравнительный и затратный.

В стратегии рыночных преобразований, происходящих на всей территории России, институт оценки земли должен занять одно из важнейших мест. Обоснование научных принципов и практических методов оценки рыночной и кадастровой стоимости необходимо для эффективного развития отношений по использованию земли:

- как основы жизни, деятельности и благосостояния народов России;
- как важнейшего природного ресурса, необходимого для развития всех отраслей народного хозяйства;
- как пространственного базиса под городскую застройку;
- как кладовой месторождений;
- как объекта налогообложения.

В данном пособии были рассмотрены различные подходы, используемые для решения проблем, с которыми приходится сталкиваться оценщикам, риэлторам и аналитикам рынка недвижимости при оценке стоимости земельных участков. Эти проблемы могут возникнуть при

различных ситуациях, например, когда земля ожидает своего эффективного собственника, арендатор ищет определенный земельный участок, инвестор хочет создать необходимое ему сочетание земли и строений или когда покупатель подбирает землю, обладающую значительным потенциалом увеличения стоимости.

СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

Аналог — объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

Аннуитет — серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды времени в течение определенного срока. Различают обычный аннуитет, при котором выплаты производятся в конце каждого периода времени, и авансовый аннуитет, платежи по которому осуществляются в начале каждого периода времени.

Аренда — юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Арендная плата за земельный участок — периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

Бонитет почв — показатель качества почв, их плодородия и продуктивности.

Бонитировка почв — сравнительная оценка качества различных почв по основным факторам плодородия (содержание гумуса, механический состав почвы, глубина грунтовых вод и др.).

Будущая стоимость аннуитета (накопление единицы за период) — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости периодических равновеликих взносов при известной текущей стоимости взноса, процентной ставке и периоде.

Будущая стоимость денежной единицы (накопленная сумма денежной единицы) — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости известной текущей (сегодняшней) суммы по технике сложного процента.

Вещное право — право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом.

Взнос на амортизацию денежной единицы (периодический взнос в погашение кредита) — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины будущих периодических равновеликих платежей в погашение определенной текущей стоимости (кредита) при известном проценте, начисляемом на уменьшающийся остаток кредита.

Внутренняя ставка дохода — процентная ставка на вложенный капитал, при которой сумма текущих стоимостей доходов от инвестиций равна инвестиционным затратам.

Возврат (возмещение) капитала — возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Вторая ипотека — предоставление кредита под ранее заложенный объект недвижимости.

Городская (поселковая) черта — внешняя граница земель города (поселка), которая отделяет их от других категорий земель. Городская черта официально утверждается местными органами власти и является административно-территориальной границей города.

Градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Дата оценки — календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта недвижимости.

Движимое имущество — это имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Девелопмент — деятельность, связанная с развитием территории, включающая подготовку земель и проведение строительных, инженерных и иных операций с недвижимостью.

Действительный валовой доход — потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов доходов.

Диверсификация — процесс распределения инвестиций между различными объектами вложения, которые непосредственно не связаны между собой.

Дисконтирование — процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т.е. в сопоставимый вид на дату оценки.

Дифференциальная рента I — дополнительный доход, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях.

Дифференциальная рента II — дополнительный доход, который образуется на земельных участках хозяйств, ведущих более интенсивное производство. Данный вид ренты связан с экономическим плодородием почвы.

Доходный подход — один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от объекта недвижимости, и метод прямой капитализации годового дохода.

Единица сравнения — единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Единичная оценка — определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком.

Жилая недвижимость — это недвижимость, подавляющую часть доходов от которой составляет арендная плата от сдачи жилья.

Затратный подход — один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа.

Затраты — выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости.

Затраты косвенные в строительстве — расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству (стоимость инвестиций в землю, гонорары проектно-сметным организациям, маркетинговые, страховые, рекламные и другие расходы).

Затраты прямые в строительстве — расходы, непосредственно связанные со строительством (стоимость строительных материалов и оборудования, заработная плата рабочих, стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей, стоимость коммунальных услуг, стоимость доставки и хранения материалов и другие расходы).

Здания — архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельные отношения — отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельный кадастр (государственный) — систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о ка-

дастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Земельный кодекс — свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.

Земельный налог — одна из форм платы за землю, которая устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца или пользователя земли.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землеустройство — система государственных мероприятий, направленных на изучение состояния земель, планирование и организацию рационального использования земель и их охраны, образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности.

Земли водного фонда — территории, занятые водными объектами, земли водохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Земли запаса — территории, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

Земли лесного фонда — территории, покрытые лесом, вырубки, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.

Земли особо охраняемых территорий и объектов — территории, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение, изъятые в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, и для которых установлен особый правовой режим.

- Земли поселений (городов, поселков и сельских поселений)** — территории в пределах черты поселений (городской черты), используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения** — территории, расположенные за чертой поселений, отведенные в установленном порядке предприятиям и организациям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения для выполнения их уставных задач.
- Земли сельскохозяйственного назначения** — территории за чертой поселений, используемые сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства.
- Зонирование земель** — разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.
- Износ** — в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).
- Износ неустранимый (неисправимый)** — в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.
- Износ устранимый (исправимый)** — в оценке износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.
- Имущество** — объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие, имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.
- Инвентарный номер объекта** — номер, присваиваемый объекту, прочно связанному с земельным участком, при его регистрации.
- Инвестиции** — вложения финансовых и материально-технических средств, как в пределах Российской Федерации, так и за рубежом, с целью получения экономического (доход, прибыль), социального, экологического или политического эффекта.
- Инвестиционный анализ** — изучение различных инвестиционных проектов на основе финансовых расчетов эффективности вложений капитала в соответствии с потребностями и предпочтениями конкретного инвестора.
- Ипотека** — залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами.

Ипотечная (кредитная) постоянная — отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита.

Ипотечный инвестиционный анализ — оценка недвижимости, основанная на раздельном учете стоимости и доходности собственного и заемного капитала.

Кадастровая оценка земли — это массовая оценка, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

Кадастровый номер — персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Капитализация — процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в его стоимость на дату оценки.

Капитальные вложения — совокупность затрат на создание новых основных фондов, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение действующих основных фондов как производственного, так и непроизводственного назначения.

Категории земли — узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Кластеризация — процедура группировки объектов государственной кадастровой оценки земель поселений по общности признаков, в качестве которых выступают факторы, оказывающие наибольшее влияние на величину кадастровой стоимости.

Контрактная арендная плата — арендная плата, установленная в конкретном договоре аренды недвижимости.

Корректировки (поправки) — прибавляемые или вычитаемые денежные суммы (проценты), учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости.

Красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

Метод дисконтирования денежных потоков — определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Метод инвестиционной группы — способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств.

Метод количественного обследования — оценка восстановительной стоимости на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

Метод кумулятивного построения — способ расчета коэффициента капитализации для недвижимости, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Метод прямой капитализации — определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

Метод разбивки по компонентам — оценка восстановительной стоимости здания на основе суммы стоимостей создания его основных строительных компонентов — фундамента, стен, перекрытий и т.п.

Метод сравнения продаж — определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Метод сравнительной единицы — оценка восстановительной стоимости на основе расчета стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания.

Мониторинг земель — система наблюдений (съемки, обследований и изысканий) за состоянием земель.

Наиболее эффективное использование — физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

Накладные расходы в строительстве — денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

Накопленный износ — уменьшение стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений в результате их физического, функционального и экономического износа.

Недвижимое имущество (недвижимость) — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно — здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и т.п.

Норма возврата инвестиций (возмещения капитала) — процент от первоначальных инвестиций в изнашиваемый объект недвижимости, который ежегодно возвращается инвестору.

Нормативная цена земли — одна из форм платы за землю, характеризующая стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

Нормативный срок службы — определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и других строений.

Объект оценки — материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

Ограничения — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.

Операционные расходы — это текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода.

Операционные расходы переменные — это текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата и др.).

Операционные расходы постоянные — текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости (налоги на недвижимость, платежи по страхованию и др.).

Опцион — предоставляемое собственником право покупки или аренды недвижимости в будущем на условиях, оговоренных в настоящее время.

Остаточная экономическая жизнь — период времени, в течение которого улучшения на земельном участке будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке — документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

Оценка — деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценочная зона — часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков и объектов недвижимости.

- Период окупаемости** — время, необходимое для получения от инвестиционного проекта денежных доходов, равных первоначальной инвестированной сумме.
- Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения)** — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенных процентной ставке и количестве периодов накопления.
- План земельного участка** — чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка. Различают контурный план, без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографический план, на котором в условных знаках и обозначениях показан рельеф на момент последней съемки.
- Пожизненное наследуемое владение земельным участком** — владение, пользование и ограниченное распоряжение участком, т.е. возможность передачи данного права по наследству.
- Полезность** — в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.
- Помещение** — пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.
- Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком** — владение и пользование участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установленного срока.
- Потенциальный валовой доход** — это доход, который способен приносить объект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.
- Право собственности** — определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Правовой режим земельного участка** — целевое назначение, разрешенное использование и право собственности на земельный участок.
- Предложение** — число объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.
- Прибыль застройщика (инвестора)** — предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.
- Принцип вклада** — заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

Принцип замещения — означает, что при наличии определенного числа однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Принцип изменения внешней среды — предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

Принцип конкуренции — означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

Принцип наиболее эффективного использования — означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

Принцип ожидания — определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

Принцип полезности — означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

Принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них — означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

Принцип соответствия — состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования. Принцип соответствия проявляется через прогрессию и регрессию. *Эффект прогрессии* заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости. *Регрессия* имеет место, когда объект недвижимости характеризуется излишними улучшениями, которые не востребованы рынком, или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта.

Принцип спроса и предложения — означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и огра-

ниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

Простой процент — это процент, начисляемый только на основную (первоначальную) денежную сумму, но не на ранее начисленные проценты.

Процедура оценки — совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.

Разрешенное использование — целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка — диапазон не запрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Разрешенное использование земель — эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. Разрешенное использование земель устанавливается градостроительным регламентом.

Расходы на замещение — это расходы на замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости, проведение косметического ремонта и другие затраты, либо которые имеют место раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

Реверсия — возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозного периода. Рассчитывается как рыночная стоимость (цена продажи) объекта недвижимости на конец прогнозного периода.

Реконструированный (гипотетический) отчет о доходах — специальная форма финансового отчета, применяемая при прогнозировании будущих доходов от объекта недвижимости для оценки его стоимости методом дисконтированных денежных потоков.

Риск — вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

Рыночная арендная плата — величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сельскохозяйственные угодья — земельные угодья, регулярно используемые для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья включают пашню, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.

Сервитут — ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Сервитут

может устанавливаться по соглашению между собственником земельного участка и лицом, требующим сервитута, или решением суда.

Сложный процент — это процент, начисляемый как на основную денежную сумму, так и на ранее рассчитанные, но не выплаченные проценты.

Смета (строительная) — документ, определяющий стоимость строительства, составленный по установленной методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроекционных функций.

Спрос — это представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

Сравнительный подход — один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта недвижимости — период времени от даты оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта недвижимости увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни — период времени от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Ставка безрисковая — минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ставка дисконтирования — процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки.

Ставка дохода на инвестиции — процентное соотношение между полученным доходом и инвестированными средствами за определенный период времени.

Ставка (коэффициент) капитализации — процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Ставка сложного процента — процентная ставка дохода на основной вклад, используемая для приведения текущей денежной суммы к будущей стоимости.

Стоимость — денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости — это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инве-

стиционной, залоговой и других) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость балансовая — это полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость в обмене — способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары. Стоимость в обмене носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке.

Стоимость в пользовании — это стоимость, обусловленная полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования. Она носит субъективный характер и чаще всего отражает сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) — затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки с учетом износа.

Стоимость залоговая — это стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой обеспечивает возмещение денежных средств кредитора за счет реализации объекта залога в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

Стоимость замещения — затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов с учетом износа.

Стоимость инвестиционная — это стоимость недвижимости для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования при оценке недвижимости как объекта инвестиций.

Стоимость ликвидационная — это стоимость объекта недвижимости при его вынужденной продаже.

Стоимость меновая — выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату продажи исходя из варианта его наилучшего использования.

Стоимость налогооблагаемая — это стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

Стоимость первоначальная — фактические затраты на приобретение или строительство объекта недвижимости на начало его эксплуатации.

- Стоимость полная восстановительная (ПВС)** — восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансе.
- Стоимость потребительная** — выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.
- Стоимость рыночная** — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
- Стоимость страховая** — денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.
- Стоимость утилизационная** — это стоимость объекта недвижимости, рассчитанная с учетом затрат на продажу совокупности элементов объекта недвижимости без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.
- Текущая стоимость аннуитета** — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета текущей стоимости определенного количества будущих равновеликих поступлений или платежей денежных средств, дисконтированных по заданной процентной ставке.
- Текущая стоимость денежной единицы** — одна из шести функций сложного процента, используемая для пересчета известной будущей денежной суммы в текущую стоимость при определенной процентной ставке и количестве периодов начисления.
- Территориальные зоны** — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.
- Техника остатка для зданий и сооружений** — оценка стоимости зданий и сооружений, определяющая доход от их эксплуатации как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.
- Техника остатка для земельного участка** — оценка стоимости земельного участка, определяющая доход, получаемый от использования земли как остаток после вычета из чистого операционного дохода части, приходящейся на здания и сооружения.
- Транспортные средства** — это средства передвижения, предназначенные для перемещения людей и грузов.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель — расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади объекта государственной кадастровой оценки (для земель поселений 1 кв. м, для земель сельскохозяйственного назначения 1 га и т.п.).

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) — данные нормативных документов, как правило, отраслевого назначения, предназначенные для определения стоимости строительства на стадии технико-экономических обоснований, разрабатываемые на здания и сооружения в целом или на виды работ на основании смет к рабочим чертежам типовых и индивидуальных проектов.

Улучшения — все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

Физический износ — снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Фонды основные — часть национального богатства, которая длительное время используется в неизменной натурально-вещественной форме, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые товары и услуги.

Функциональный износ — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта недвижимости — период времени между завершением строительства объекта недвижимости и датой оценки.

Целевое назначение земель — установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель. Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на семь категорий земель.

Цена — денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения на него.

Цена сметная в строительстве — цена, рассчитанная на основе нормативов затрат на строительство объекта, выраженная в определенной единице измерения.

Черта городских и сельских поселений — внешние границы земель городских или сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

Чистый операционный доход — действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Экономическая жизнь — период времени, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

Экономический (внешний) износ — уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Этика оценщика — совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

Эффективный возраст объекта недвижимости — определяется на основе хронологического возраста, с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта, эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1. М., 2005.
3. Земельный кодекс Российской Федерации. М. : Омега-Л, 2006.
4. Лесной кодекс Российской Федерации.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации. М. : Экзамен, 2005.
6. Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
7. Федеральный закон РФ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
8. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
10. Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
11. Федеральный закон РФ от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».
12. Федеральный закон РФ от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».
13. Федеральный закон РФ от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
14. Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки».
15. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».
16. Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».
17. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

18. Постановление Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».
19. Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».
20. Закон г. Москвы от 24 мая 2003 г. № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве».
21. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р.
22. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждено распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-Р.
23. Международные стандарты оценки. 7-е изд. М. : Российское общество оценщиков, 2005.
24. Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации. Утверждена приказом Росземкадстра от 17.10.2002 № П/336.
25. Методика государственной кадастровой оценки земель поселений. Утверждена Приказом Росземкадстра РФ от 17.10. 2002 № П/337.
26. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 4 июля 2005 г. № 145.
27. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации. 2-е изд. Федеральная служба земельного кадастра России. М., 2001.
28. Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда. Федеральная служба земельного кадастра России. М., 2003.
29. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2004 году. М. : Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2005.
30. Приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 12 марта 2003 г. № 42 «О кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и лесных земель в пределах территорий субъектов Российской Федерации».

31. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М. : Интерреклама, 2003.
32. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М. : Дашков и К, 2004.
33. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами. М. : Питер, 2005.
34. Носов С.И. Оценка земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. М. : Русская оценка, 2004.
35. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города. М. : Юнити, 2003.
36. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. : Финансы и статистика, 2006.
37. Оценка природных ресурсов / под ред. В.П. Антонова, П.Ф. Лойко. М. : Русская оценка, 2002.
38. Оценка рыночной стоимости земельных участков / под ред. Д.Б. Арбатского, Л.И. Кошкина. М. : ВШПП, 2003.
39. Оценка урбанизированных земель / под ред. В.А. Прорвича. М. : Экономика, 2004.
40. Петров В.И. Оценка стоимости земли. М. : Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005.
41. Технические указания по государственной кадастровой оценке земель поселений. М. : Росземкадастр, 2001.
42. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М. : Дело Лтд, 2000.
43. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М., 1999.
44. Эккерт Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М. : Стар Интер, 1999.