

ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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»

Четвертое издание, переработанное



МОСКВА
2012

Башкирский ГАУ №547/0301100049412000118

УДК 332(075.8)

ББК 65.32-5я73

ПЗ0

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» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, д-р экон. наук,

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

Петров В.И.

ПЗ0 Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. М.А. Федотовой. — 4-е изд., перераб. — М. : КНОРУС, 2012. — 264 с.

ISBN 978-5-406-01517-9

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

Для студентов и магистрантов, 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.

УДК 332(075.8)

ББК 65.32-5я73

Петров Владимир Иванович

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сертификат соответствия № РОСС RU. АЕ51. Н 15407 от 31.05.2011

Изд. № 3789. Подписано в печать 01.09.2011.

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

Усл. печ. л. 16,5. Уч.-изд. л. 13,2. Тираж 2000 экз. Заказ №

ООО «КноРус».

129085, Москва, проспект Мира, д. 105, стр. 1.

Тел.: (495) 741-46-28.

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

Отпечатано в ОАО «ТАТМЕДИА».

Полиграфическо-издательский комплекс «Идел-Пресс»
420066, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Декабристов, д. 2.

© Петров В.И., 2012

© ООО «КноРус», 2012

ISBN 978-5-406-01517-9

Башкирский ГАУ №547/0301100049412000118

ОГЛАВЛЕНИЕ

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	13
1.3. Экономические принципы оценки земли	27
1.4. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка	40
Контрольные вопросы	49
Тесты	50
Глава 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	53
2.1. Земельный рынок и его особенности	53
2.2. Правовой режим земельного участка	63
2.3. Форма собственности и разрешенное использование земельного участка	67
Контрольные вопросы	78
Тесты	79
Глава 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	81
3.1. Экономическое содержание доходного подхода	83
3.2. Метод капитализации дохода	84
3.3. Метод остатка	89
3.4. Метод предполагаемого использования	102
Контрольные вопросы	109
Тесты	110
Практические задания	111
Глава 4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	114
4.1. Метод сравнения продаж	115
4.2. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения	134
4.3. Метод распределения	137

Контрольные вопросы	139
Тесты	140
Практические задания	142
Глава 5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	144
5.1. Оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры	145
5.2. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов	146
Контрольные вопросы	148
Тесты	148
Практические задания	149
Глава 6. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	151
6.1. Рентные отношения в сельском хозяйстве	151
6.2. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты	156
Контрольные вопросы	172
Тесты	173
Практические задания	173
Глава 7. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЦЕЛЕЙ	175
7.1. Оценка земельных участков для целей залога	175
7.2. Оценка земельных участков при изъятии для государственных и муниципальных нужд	180
7.3. Оценка недвижимости для целей страхования	196
Контрольные вопросы	202
Тесты	202
Глава 8. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ РАЗЛИЧНОГО ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	204
8.1. Кадастровая оценка земель населенных пунктов	211
8.2. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения	219
8.3. Кадастровая оценка лесных земель	235
Контрольные вопросы	241
Тесты	243
Заключение	245
Словарь терминов	246
Литература	262

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 (далее — ЗК РФ) и других нормативных правовых 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 различных уровней для финансирования расходов на образование, создание инфраструктуры поселений, охрану почв, ведение кадастра недвижимости 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 кадастро-

вой 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 земельных участков;
- изучение и сопоставительный анализ методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке рыночной стоимости земельного участка с учетом требований Федеральных и Международных стандартов оценки;
- 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 населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Учебное пособие включает восемь 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 в Российской Федерации. Особое внимание уделено изучению особенностей рыночной оценки городских, промышленных и сельскохозяйственных земель, составляющих основу современного российского земельного рынка.

В конце глав приведены контрольные вопросы, тесты и практические задания, позволяющие лучше усвоить учебный материал.

ГЛАВА 1

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 и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

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

Важное значение имеют установленные ст. 130 ГК РФ три критерия отнесения объектов гражданских прав к недвижимому имуществу:

1) природные свойства — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты («недвижимость по природе»);

2) физические свойства — прочная связь с землей (невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению) — леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

3) объекты, указанные в законе, — воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты («недвижимость по закону»). Недвижимостью признается и особый объект гражданских прав — предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ).

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 государственном кадастре недвижимости.

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).

В Международных стандартах оценки (МСО) дается следующее определение недвижимому имуществу: «Недвижимое имущество представляет собой интерес в недвижимости. Этот интерес обычно оформляется в виде официального документа, такого как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество — юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому активу. Недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недви-

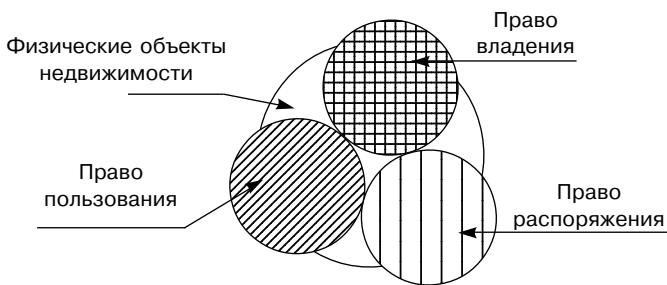


Рис. 1.1. Составляющие недвижимой собственности

жимость. В противоположность этому недвижимость охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем»¹.

Права на недвижимое имущество признаются для целей оценки только при условии государственной регистрации их возникновения, перехода и прекращения. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, специально установленных в законодательстве.

Для целей государственной регистрации описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, установление характеристик, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества, осуществляются посредством кадастрового и технического учета (инвентаризации)².

В Федеральном законе от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» установлены следующие объекты государственного кадастрового учета: земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства (п. 5 ст. 1).

В отличие от земли как природного ресурса объектом имущественных, гражданских отношений является *земельный участок*. Земельным участком как объектом земельных отношений является часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Государственный кадастровый учет заключается в описании и индивидуализации в Едином государственном реестре земель

¹ Международные стандарты оценки. Типы имущества. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 41.

² Статья 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

земельных участков, в результате чего каждый из них получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. ЗК РФ также установлено, что объектом купли-продажи, аренды могут быть только земельные участки, прошедшие государственному кадастровый учет (ст. 30, 32, 37).

Порядок установления границ участков определяется Федеральным законом от 18 июня 2001 г. № 78 «О землеустройстве». Органом, уполномоченным издавать нормативные акты по ведению государственного земельного кадастра и землеустройству, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Таким образом, юридическое значение кадастрового учета заключается в формировании объекта гражданских правоотношений — земельного участка. Границы участка как природного объекта условны, субъективны, поэтому без кадастрового учета нет объекта имущественных отношений. Земельный участок как объект гражданских прав таков, каким он учтен в Едином государственном реестре земель. Моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель.

Итак, под **объектом недвижимой собственности** понимается совокупность физических объектов и юридических прав на них. Неотъемлемыми частями единого объекта недвижимости, кроме 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.

В рыночной экономике земля как невосполнимый природный ресурс имеет особый юридический статус и одновременно выполняет *следующие функции*:

- земля — это часть природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами и климатом. В качестве природного объекта, существующего независимо от воли людей, земля выполняет важнейшую экологическую функцию;

- земля — пространственный базис, являющийся объектом хозяйствования, и, следовательно, отражает экономические отношения;

- социальная роль земли состоит в том, что она служит местом обитания и условием жизни людей;

- земля как территория государства или субъекта федерации обуславливает политическую функцию.

Земельный участок — часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре недвижимости 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 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, что обуславливает ее недостаточное предложение на рынке;

- 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 земельного участка;

- 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 земельных участков.

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 основные цели оценки земельных участков:

- 1) удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли;
- 2) создание базы для налогообложения;
- 3) реальное отражение их стоимости в активах предприятий;
- 4) создание государственного кадастра недвижимости, а также стоимостное отражение 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 допуска-

ется 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 связанной с ней 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 объекта оценки 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, т.е. 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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.

Рыночная стоимость всегда относится к конкретному моменту, 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 посредством 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 Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) также приводится определение рыночной стоимости:

«При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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».

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

«Все методы, техники (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 отдачи, основанных на данных рынка. Затраты на строительство и сумма амортизации должны определяться на основе анализа расчетов затрат и накопленной амортизации по рыночным данным»¹.

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

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

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 67, 68.

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

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.

Все большее распространение в российской практике получает практика земельных торгов. В постановлении 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», а также в ЗК РФ (ст. 38, 38¹, 38²), установлены правила организации и проведения торгов по продаже прав на земельные участки.

Земельный кодекс предусматривает *две формы проведения торгов*: конкурс или аукцион. *Аукцион* может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы. Победителем аукциона признается лицо, назвавшее наибольшую цену.

Торги проводятся в форме *конкурса* в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка. Победителем конкурса считается лицо, предложившее лучшие условия, такие как сроки освоения, участие в развитии инфраструктуры, архитектурно-планировочные решения и др.

Постановление Правительства РФ № 808 и ЗК РФ предусматривают три объекта торгов:

- 1) право собственности на земельный участок;
- 2) право на заключение договора аренды земельного участка;
- 3) величина арендной платы за земельный участок.

Право собственности на земельный участок. При продаже находящихся в государственной собственности земельных участков организатор торгов определяет на основании отчета независимого оценщика начальную цену земельного участка.

Начальная цена устанавливается равной рыночной стоимости земельного участка. Торги признаются состоявшимися, если в них приняли участие не менее двух лиц, которые хотя бы один раз подняли стартовую цену.

Право на заключение договора аренды земельного участка. В крупных городах местные органы власти могут устанавливать единовре-

менный платеж для инвесторов, желающих заключить договор аренды земельного участка с целью его застройки доходным объектом недвижимости. Впервые такой платеж появился в Москве в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 26 сентября 1994 г. № 471-РМ «О плате за право заключения договора аренды земли в Москве».

Величина арендной платы за земельный участок. Как установлено п. 4 ст. 22 ЗК РФ, размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ. На практике арендная плата за государственные и муниципальные земли рассчитывается или в процентах от кадастровой стоимости, или по утвержденным местным методикам на основе базовых ставок и различных коэффициентов.

Величина процентной ставки от кадастровой стоимости утверждается собственником земли. Например, в Москве с 1 июля 2006 г. ставки арендной платы для земельных участков установлены в размере 1,5% от кадастровой стоимости.

Рыночную стоимость земельного участка не следует смешивать с другими видами стоимости: инвестиционной, ликвидационной и кадастровой.

Инвестиционная стоимость – это стоимость для конкретного лица при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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, предъявляемых конкретным инвестором.

Выделяют целый ряд существенных причин, вызывающих различие 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, *обоснованных в его инвестиционном проекте.*

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных

обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. Например, ликвидационная стоимость рассчитывается при закрытии предприятия и реализации его активов по отдельности. В этом случае она представляет разность между выручкой от продажи активов предприятия на рынке и издержками на ликвидацию.

Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения. С 1 января 2006 г. налоговой базой для налогообложения земельных участков выступает кадастровая стоимость.

В МСО предусмотрены также виды стоимости (базы оценки), которые отсутствуют в Федеральных стандартах оценки. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости, подразделяются в МСО на три категории.

К первой категории относятся базы, которые отражают выгоды экономического субъекта от владения активом. Такая стоимость является специфичной для заданного экономического субъекта. Хотя при некоторых обстоятельствах эта стоимость может быть равна сумме, которую экономический субъект мог бы выручить от продажи актива, ее величина по существу отражает выгоды, получаемые от владения активом, и поэтому не обязательно подразумевает гипотетический обмен. Например, в эту категорию попадает инвестиционная стоимость.

Вторая категория баз оценки отражает цену, которая была бы на разумных основаниях согласована между двумя определенными сторонами при обмене активом. Несмотря на то что стороны могут быть независимыми и вести переговоры на коммерческой основе, актив не обязательно выставляется на более широком рынке, а согласованная цена может отражать специфические преимущества (или неудобства) от владения активом для участвующих в сделке сторон, а не для рынка в целом. Эта категория включает в себя *справедливую стоимость, специальную стоимость и синергетическую стоимость*.

Третья категория баз оценки – это стоимости, устанавливаемые в соответствии с законом, государственным регулированием или условиями контракта. Для целей налогообложения базы для проведения оценки часто устанавливаются законом¹.

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 81, 84.

Также применение конкретной базы оценки может быть разъяснено путем введения пояснительных допущений, характеризующих особые обстоятельства экономического субъекта, владеющего имуществом (например, действующее предприятие, предприятие на стадии ликвидации или предприятие, активы которого должны быть проданы для альтернативного использования).

Рассмотрим виды стоимости, которые отсутствуют в Федеральных стандартах оценки.

Справедливая стоимость – это денежная сумма, за которую может быть обменен актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами¹.

Справедливая стоимость обычно рассчитывается при проведении оценки для целей Международных стандартов финансовой отчетности.

Специальная стоимость – это сумма, превышающая рыночную стоимость и отражающая определенные свойства актива, имеющие ценность только для специального покупателя².

Под специальным покупателем понимается покупатель, для которого конкретный актив обладает специальной стоимостью, из-за преимуществ, возникающих за счет обладания им, но не относящихся к покупателям на рынке в целом. Например, собственник участка площадью шесть соток при покупке соседнего участка может присоединить его к имеющемуся участку и тем самым образовать новый участок площадью 12 соток.

Специальная стоимость может возникнуть, когда актив имеет признаки, которые делают его более привлекательным для специфического покупателя, или для ограниченной категории покупателей, чем для обычных покупателей на рынке. Эти признаки могут включать в себя физические, географические, экономические или юридические характеристики актива.

Синергетическая стоимость (стоимость слияния). Дополнительный элемент стоимости, создаваемый за счет сочетания двух или более имущественных интересов, когда стоимость имущественного интереса, получаемая в результате их объединения, выше, чем сумма первоначальных имущественных интересов³.

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

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 78.

² Там же.

³ Там же.

Основными источниками денежных поступлений от недвижимости 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 (глава 31 вступила в силу с 1 января 2005 г., Федеральный закон 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.

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. 8 апреля 2000 г. было принято постановление Правительства РФ № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель». В соответствии с постановлением Правительства РФ от 11 апреля 2006 г. «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ в связи с совершенствованием государственной кадастровой оценки земель» государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в пять лет.

Кадастровая оценка различных категорий земель необходима для внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности их использования.

Наряду с проведением кадастровой оценки земли в 2010—2012 гг. планируется начать работы по массовой (кадастровой) оценке объектов жилой недвижимости для введения единого налога на недвижимость вместо налогов на землю и имущество физических лиц.

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

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

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 2012 г.*

В статье 36 ЗК РФ сформулировано **исключительное право на приватизацию земельных участков** или приобретение права аренды земельных участков, которое имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий и строений на этих участках.

Смысл исключительного права на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков заключается в преимущественном праве этих лиц на приобретение (закрепление) в собственность земельного участка, на котором расположена указанная недвижимость. Таким образом, *стоимость права постоянного бессрочного пользования* обусловлена *выгодой*, которую может получить собственник здания от выкупа или заключения договора аренды земельного участка.

В случае выкупа земельного участка по установленной законом выкупной цене выгода собственника здания определяется как разница между рыночной стоимостью аналогичного земельного участка, находящегося в собственности, и выкупной ценой с учетом затрат на оформление документов.

В случае заключения договора аренды земельного участка выгода собственника здания определяется как разница между годовой рыночной ставкой арендной платы и нормативно установленной арендной платой (2% от кадастровой стоимости). Данная разница переводится в текущую стоимость на срок аренды по ставке дохода для земельного участка.

Сравнение полученных результатов позволит определить наиболее эффективный вариант: выкуп участка или переход на аренду.

При продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений, выкупная цена таких земельных участков определяется в порядке, установленном п. 1–2 ст. 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса».

В Федеральном законе от 24 июля 2007 г. № 212 «О внесении изменений в законодательные акты РФ в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности», *цена выкупа земельных участков устанавливается региональными властями*, и она не должна превышать *2,5% кадастровой стоимости* земельного участка, а в городах с населением свыше 3 млн человек (Москва и Санкт-Петербург) – 20%, а в случае перепрофилирования объекта на земельном участке – 100% кадастровой стоимости.

При продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, *лицам, ставшим собственниками расположенных на них зданий или сооружений после вступления в силу ЗК РФ*, устанавливается следующая *выкупная цена земли*:

- а) в городах с численностью населения свыше 3 млн человек – в размере от 5 до 30 ставок земельного налога (Москва – 30);
- б) от 500 тыс. до 3 млн человек – от 5 до 17 ставок;
- в) до 500 тыс. человек, а также за пределами границы поселений – от 3 до 10 ставок земельного налога.

Также Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 212 введено положение о *приватизации земельных участков нынешними арендаторами*. Собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков – до или после вступления в силу Земельного кодекса.

Установлены *ограничения для величины арендной платы*. Годовая арендная плата не может превышать 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, а для земель сельскохозяйственного назначения – 0,3% кадастровой стоимости, для арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте, – 1,5%.

Не допускается *внесение права постоянного (бессрочного) пользования* земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций¹.

¹ Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ст. 2–3).

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

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

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Земельный фонд России составляет 12,5% мировой территории, на нем находится 55% черноземных почв мира, 25% запасов пресной воды, 60% запасов древесины хвойных пород¹. 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.

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 недвижимости², которое Указом президента РФ³ с 1 марта 2009 г. преобразовано в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

К основным полномочиям данной службы относятся:

а) создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра. Организация подготовки землеустроительных материалов для установления государственной границы РФ, границ субъектов РФ и муниципальных образований;

б) осуществление государственной кадастровой оценки земель. В соответствии с постановлением от 17 сентября 2007 г. № 590 «О внесении изменений в Правила государственной кадастровой оценки земель» организация проведения государственной кадастровой оценки земель

¹ Оценка природных ресурсов / под общ. ред. В.П. Антонова и П.Ф. Лойко. М. : Институт оценки природных ресурсов. 2002. С. 6.

² Постановление Правительства РФ от 12 июня 2008 г. № 456 (ред. от 07.11.2008) «О Федеральном агентстве кадастров объектов недвижимости», приложение, раздел I «Общие положения».

³ Пункт 1 Указа Президента РФ от 25 декабря 2008 г. № 1847 «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами.

Первый тур кадастровой оценки земель полностью был завершен в 2005 г. В 2006 г. был начат второй тур кадастровой оценки с оценкой земель сельскохозяйственного назначения, который продолжился оценкой земель населенных пунктов (2007 г.), земель промышленности и иного специального назначения (2008 г.) и т.д.;

в) проведение государственного технического учета (технической инвентаризации) объектов капитального строительства;

г) к 2013 г. провести работы по массовой оценке жилых объектов капитального строительства в Российской Федерации, для введения налога на недвижимость вместо налогов на землю и на имущество физических лиц;

д) в перспективе объединение данных государственного земельного кадастра и единого государственного реестра объектов капитального строительства в Единый государственный кадастр объектов недвижимости;

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

ж) осуществление государственного мониторинга земель в Российской Федерации и государственного земельного контроля;

з) предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра и сведений об объектах капитального строительства.

Таким образом, создание государственного кадастра недвижимости позволит реализовать следующие цели:

- провести идентификацию единого объекта недвижимости на местности;
- описать его индивидуальные физические характеристики;
- определить его стоимостную (кадастровую) оценку.

1.3. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

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

Кадастровая оценка земельных участков — 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.

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 главой 31 «Земельный налог» НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков.

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

Кадастровая и рыночная оценка земельных участков 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 методические рекомендации кадастровой оценки земель 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 целевого 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 уро-

вень 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.

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 к 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 раз-

нообразные 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 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).

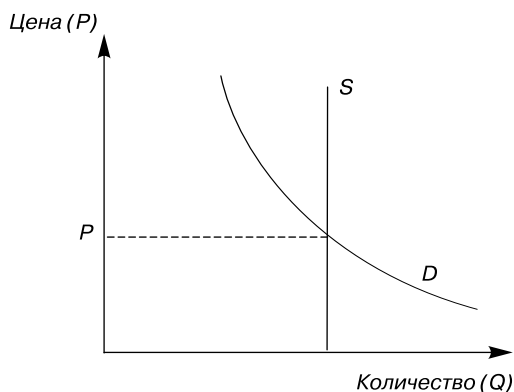


Рис. 1.3. Взаимодействие спроса и предложения на землю в краткосрочном периоде: *D* — спрос; *S* — предложение

В то же время отмечается устойчивая структурная тенденция перераспределения земли по категориям пользователей. Например, с 1990 по 2007 г. площадь земель, находящихся в ведении городских, поселковых и сельских администраций увеличилась на 11,7 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 17 млн га; земли сельскохозяйственного назначения уменьшились на 235,9 млн га; земли запаса уменьшились на 26,8 млн га¹.

Таким образом, предложение земельных участков, пользующихся наибольшим рыночным спросом — земель под застройку, — имеет тенденцию к росту за счет сокращения земель сельскохозяйственного

¹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2007 г. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. М., 2008. С. 8.

назначения и земель запаса. Графически кривая предложения земель указанной категории не является вертикальной линией, т.е. абсолютно неэластичной, а имеет низкую эластичность (рис. 1.4).

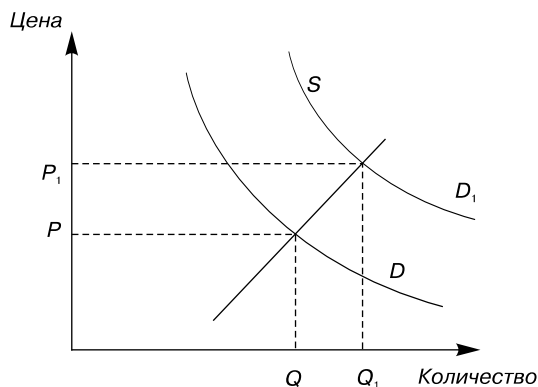


Рис. 1.4. Кривая предложения земель под застройку

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 окружающей 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* определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимое и финансово осуществимое и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости¹.

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*².

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

¹ Международные стандарты оценки. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки. 8-е изд. М.: РОО, 2008. С. 24.

² Там же. С. 25.

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 включает в себя следующие этапы¹:

- 1) заключение договора на проведение оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

Этап 1. Заключение договора на проведение 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-экономи-

¹ В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 256.

ческой 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;
- составление договора на оценку.

Этап 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, проводит анализ политических, экономических, социальных и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, проводит анализ рынка объекта оценки.

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

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

1. Юридическое описание и регистрационные данные:
 - а) договор на передачу титула собственности;
 - б) документы, описывающие границы участка и удостоверяющие его площадь;
 - в) информация о собственнике или арендаторе;
 - г) характеристика сервитутов;
 - д) правила зонирования и функционального использования;
 - е) градостроительные требования к землепользованию (градостроительные регламенты, требования государственных градостроительных нормативов и правил и др.);

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

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

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

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- текущее использование земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости.

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, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, рекомендуется использовать метод:

- сравнения продаж;
- выделения;
- распределения;
- капитализации земельной ренты;
- остатка;
- 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 выделения¹.

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 4. *Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.* На этом этапе производится согласование результатов, полученных различными подходами оценки, и обосновывается заключение об итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Окончательное заключение о стоимости объекта оценки выносится на основе обобщения, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- согласование результатов, полученных разными подходами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

¹ «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков». Раздел IV. Методы оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, объема исходной информации результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и вывести итоговую величину стоимости недвижимости на основании наиболее подходящих и надежных данных. Обычно показатели стоимости, полученные разными подходами, сводятся в табличную форму, для того чтобы придать им определенные веса, и на этой основе сделать заключение об итоговой величине стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимости должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, расчет диапазона величин).

Этап 5. Составление отчета об оценке. Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке. Отчет об оценке — это документ доказательного значения, предназначенный для заказчика оценочных услуг и иных заинтересованных в результатах оценки лиц, содержащий итоговое заключение о стоимости объекта оценки. 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. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3). Утверждены приказами Министерства экономического развития и торговли от 20 июля 2007 г. № 254–256.

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 пред-

ставленных данных и не всегда позволяет заказчику оценить правильность полученных результатов.

Состав информации, детальность и глубина выполняемых исследований и содержание отчета должны удовлетворять следующим принципам.

■ В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (*принцип существенности*). В отчете должны содержаться все необходимые данные, чтобы заказчик отчета смог:

- понять содержание отчета и примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать, источники использованной им информации и степень достоверности таковой;
- проверить выполненные расчеты (как промежуточные, так и конечного результата оценки) и воспроизвести их и для других комбинаций исходных данных.

■ Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (*принцип обоснованности*). Информация является обоснованной, если она соответствует реальной действительности и позволяет пользователю отчета об оценке сделать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком в процессе оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

■ Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (*принцип однозначности*). Используемые в отчете термины не должны допускать двоякого толкования. Все специальные термины, используемые в тексте отчета, должны быть разъяснены.

■ Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести пользователя к аналогичным результатам (*принцип проверяемости*).

■ Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной (*принцип достаточности*). Информация является достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а так-

же не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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;

- 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 различных категорий);

- отчет об оценке должен быть пронумерован постранично и прошит. Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью, если он осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Обобщим рассмотренные этапы процедуры оценки рыночной стоимости земельного участка.

Этап 1. *Заключение договора на проведение 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 и анализ информации, необходимой для проведения оценки

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. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

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.

Оценка стоимости на основе доходного подхода.

Оценка стоимости на основе сравнительного подхода.

Оценка стоимости на основе затратного подхода.

Этап 4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Итоговая проверка данных, на которых основывается оценка.

Проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки.

Проверка правильности расчетов.

Согласование результатов, полученных разными подходами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

Этап 5. Составление 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 принципом:
- а)** вклада;
 - б)** остаточной продуктивности;
 - в)** замещения;
 - г)** сбалансированности;
 - д)** 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 принципом:
- а)** замещения;
 - б)** соответствия;
 - в)** ожидания;
 - г)** остаточной производительности;
 - д)** 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)** кадастровая;
 - в)** залоговая;
 - г)** ликвидационная;
 - д)** все ответы неверны.
- Тест 11.** Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного 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.

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.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10–20 км;
- 20–30 км;
- 30–40 км;
- 40–60 км;
- 60–80 км;
- свыше 80 км.

Для земельных участков в Подмоскovie существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения, — это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим

характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости, что обусловлено различными потребностями потенциального покупателя. Например, если земельный участок приобретается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40–50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке по Москве с учетом имеющихся затруднений в движении. Трата большего количества времени на ежедневную поездку на работу в столицу при проживании за городом нежелательна. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность до 20 км от МКАД.

Несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: неограниченный размер земельных участков, лучшая экология, наличие большой воды.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров. Например, в Московском регионе используется следующая классификация направлений:

- наиболее престижные: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные: Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее престижные: Щелковское, Каширское, Рязанское и др.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район. В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует значительный спрос на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям.

По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются бли-

зость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие — до 0,5 га;
- средние — 0,5—5 га;
- большие — 5—20 га;
- крупные — свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

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 местополо-

жения 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 кадастра недвижимости, 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 населенных пунктов 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 вла-

сти 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 эффективного 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; от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» 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;

б) подзаконные акты:

- постановления,
- 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. **Землями населенных пунктов** признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов¹. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

¹ Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. Ст. 83.

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.

По состоянию на 1 января 2008 г. площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 19,2 млн га¹. Увеличение площади земель в целом по России на 0,1 млн га в сравнении с предшествующим годом отражает результаты проведенных работ по инвентаризации земель, а также проведения работ по упорядочению, установлению и утверждению границ городских и сельских населенных пунктов.

Земельный кодекс делит населенные пункты на города, рабочие, курортные и дачные поселки, сельские населенные пункты. В основе такой классификации лежит функциональная и производственная специализация населенных пунктов в сочетании с численностью населения.

Конституция РФ (ст. 131) и Гражданский кодекс не используют понятие «населенный пункт», заменяя его на понятие «поселение». В соответствии с этими нормативными актами поселения делятся на два вида в зависимости от функциональной и производственной специализации — городские и сельские.

Градостроительный кодекс РФ также исходит из наименования территорий концентрированного проживания людей «городскими и сельскими поселениями», определяя их дальнейшую детальную классификацию в зависимости от численности населения. Так, городские поселения подразделяются на сверхкрупные, крупнейшие, крупные, большие города, малые города и поселки. Самостоятельное место занимают города федерального значения, которые по правовому статусу приравнены к субъектам Российской Федерации. В особую категорию выделяются городские поселения закрытых административно-территориальных образований.

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);

¹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2007 г.

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 Российской Федерации 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 хозяйственного 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 Российской Федерации, органов местного самоуправления;
- б) в договорах, предметом которых являются земельные участки;
- в) документах государственного земельного кадастра;
- г) 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 2007 гг.

Таблица 2.1

Распределение земель Российской Федерации по категориям

Категория земель	1990 г.		На 1 января 2008 г.		2007 г. в % к 1990 г.
	млн га	%	млн га	%	
Земли сельскохозяйственного назначения	639,1	37,4	403,2	23,6	63,1
Земли населенных пунктов	7,5	0,5	19,2	1,1	256,8
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и земли иного специального назначения	16,0	0,9	16,7	1,0	104,3
Земли особо охраняемых территорий	17,4	1,0	34,4	2,0	197,6
Земли лесного фонда	895,5	52,4	1105,0	64,61	23,4
Земли водного фонда	4,1	0,2	27,9	1,6	680,5
Земли запаса	130,2	7,6	103,4	6,1	79,4
Итого земель без учета внутренних вод и территорий морей	1709,8	100	1709,8	100	—

Источник: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2007 г. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. М., 2008. С. 8.

2.3. ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ И РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Переход к рыночным отношениям в России повлек за собой трансформацию собственности, которая из одномерной государственной собственности преобразовалась в многоаспектный комплекс, состоящий из федеральной, региональной, муниципальной, частной и дру-

гих видов собственности. Согласно ст. 9 Конституции Российской Федерации, 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.

Иностранцы 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).

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.

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

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.

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 2010 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.

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 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 населенных пунктов. 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 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 государственной 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 сер-

витутов 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 сервитутом 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.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

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

17. Какие формы платы за землю установлены в Российской Федерации?
18. Какие земельные участки в настоящее время находятся в свободном гражданском обороте?
19. Какие ограничения прав собственности существуют для иностранных юридических и физических лиц в Российской Федерации?
20. Какие земельные участки являются делимыми?

ТЕСТЫ

- Тест 1.** Сделка купли-продажи предусмотрена российским законодательством для земельных участков, находящихся:
- а) в частной собственности;
 - б) пожизненном наследуемом владении;
 - в) постоянном бессрочном пользовании;
 - г) 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) землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
 - в) землям населенных пунктов;
 - г) 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) частную собственность и пожизненное наследуемое владение;
- в) частную собственность, пожизненное наследуемое владение и постоянное бессрочное пользование;
- г) 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) землям особо охраняемых территорий;
- в) землям населенных пунктов;
- г) все ответы неверны.

ГЛАВА 3

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

- 1) доходный;
- 2) сравнительный;
- 3) затратный.

Подходы к оценке стоимости различных объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, принципиально одинаковы во всех развитых странах: сравнительный, доходный и затратный. Однако условия реализации этих подходов в разных странах отличаются в зависимости от особенностей национальных рынков и специфики осуществления оценочной деятельности. Важнейшими факторами применения конкретных методов оценки земельных участков в отдельных странах являются степень развития земельного рынка и его государственного регулирования, уровень развитости земельного законодательства, различия в доступности рыночной информации и др.

В Федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) конкретизация методов оценки земельных участков не приводится.

В стандартах и правилах оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков подробные указания по отдельным подходам к оценке и методам оценки земельных участков, а также выбору соответствующего метода для конкретных целей также отсутствуют.

Единственным документом, в котором содержится достаточно детальное описание методов оценки рыночной стоимости земельных участков, в настоящее время являются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений России от 6 марта 2002 г. № 568-Р. В данных методических рекомендациях принята классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов оценки земли, рекомендуемых Международными стандартами оценки.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. 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 использования¹.

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

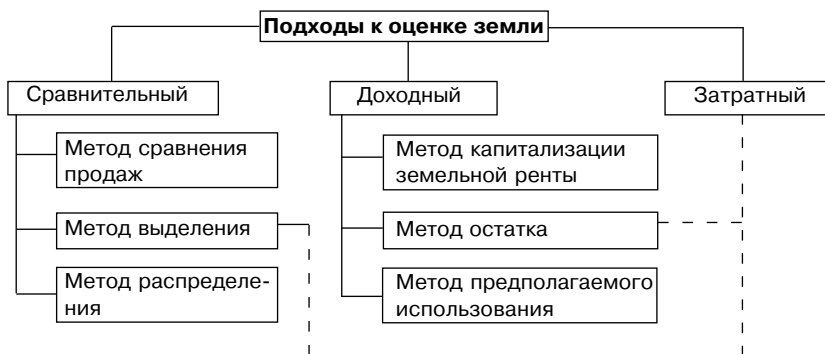


Рис. 3.1. Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

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.

¹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Раздел IV. Методы оценки.

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 пункте 13 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» доходный подход характеризуется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- 1) наиболее эффективного использования;
- 2) ожидания;
- 3) спроса и предложения;
- 4) 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) капитализации дохода (земельной ренты);
- 2) остатка (техника остатка для земельного участка);
- 3) 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, используемых 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 целесообразно брать до 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).

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 сельскохозяйственного 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 имен-

но *ставку дохода*, норма возмещения не применяется, так как срок эксплуатации земельного участка не ограничен.

В мировой практике сложились 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 Сбербанка России 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.

Для расчета данной премии может использоваться матричный метод, сущность которого рассматривается в главе «Оценка земель сельскохозяйственного назначения».

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. Рекомендуется 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 стоимости 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 рынка¹.

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:

$$A = C_0 \times K_d \times K_m \times S,$$

- где
- A — величина годовой арендной платы за земельный участок;
 - C_0 — базовая ставка арендной платы за 1 м²;
 - 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. Поскольку в расчете используются не рыночные, а нормативные данные местных органов власти о величине арендной платы, то полученная стоимость может быть названа как «суррогат рыночной стоимости».

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 169.

Пример 1

Исходные данные

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

Базовая ставка арендной платы составляет 12 руб. за 1 м² 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:

$$V = 216\ 000 : 0,2 = 1\ 080\ 000 \text{ (руб.)}$$

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 «техника остаточной стоимости (метод остатка)». При применении техники 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 земли он капитализируется. Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений¹.

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 169.

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 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 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 износа, функционального и экономического (внешнего) устаревания 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.

Функциональное устаревание (износ) — несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну.

Функциональное устаревание происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т.п.

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

Экономическое устаревание 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 могут быть устранимы и неустраняемыми, экономическое устаревание, как правило, неустраняемо. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения:

$$\text{Накопленный износ} = 1 - (1 - \text{Физический износ}) \times (1 - \text{Функциональное устаревание}) \times (1 - \text{Экономическое устаревание}).$$

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического износа, функционального и части экономического устаревания, 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 загрузженности 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 (м^2), сдаваемая в аренду (или другая единица измерения, приносящая доход);

A — ставка арендной платы за 1 м^2 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 договоры 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). 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;
- 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 аккумуля-

руемые 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 делают.

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):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Операционные расходы} - \text{Расходы на замещение.}$$

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. Причем 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 позволя-

ет 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 (прямолинейный возврат инвестиций).

Исходные данные

Оценивается земельный участок площадью 8985 м². Участок расположен в г. Реутов (к востоку от Москвы, около 3 км от МКАД).

Фактическое использование участка. Разработана документация на строительство двух зданий с учетом наиболее эффективного использования земельного участка.

1. Отдельно стоящее четырехэтажное здание. Общая площадь здания 3853,2 м².

2. Отдельно стоящее трехэтажное здание. Общая площадь здания 5681,8 м².

Срок экономической жизни зданий составляет 90 лет.

Ставка арендной платы (А) 5800 руб. за 1 м² в год, потери от недозагрузки и неплатежей 10% от ПВД.

Расходы условно постоянные (налог на имущество и др.) — 3 591 000 руб.

Расходы условно переменные — 2 719 000 руб.

Затраты на строительство зданий (З_з) — 193 268 000 руб.

Коэффициент капитализации для зданий (K_3) — 19,11%.
Коэффициент капитализации для земельного участка (K_y) — 18,0%.

Определить стоимость земельного участка.

Решение

Рассчитаем общую сдаваемую площадь зданий:

$$S = 3853,2 + 5681,8 = 9535 \text{ (м}^2\text{)}$$

Потенциальный валовой доход от единого объекта недвижимости: ПВД = $S \times A = 9535 \times 5800 = 55\,303\,000$ (руб.)

Действительный валовой доход:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} = 55\,303\,000 - 5\,530\,300 = \\ = 49\,772\,700 \text{ (руб.)}$$

Чистый операционный доход от единого объекта:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Расходы} = 49\,772\,700 - (3\,591\,000 + \\ + 2\,719\,000) = 43\,462\,700 \text{ (руб.)}$$

$$\text{Доход, относимый к зданиям} = Z_3 \times K_3 = 193\,268\,000 \times \\ \times 0,1911 = 36\,933\,514,8 \text{ (руб.)}$$

$$\text{Доход, относимый к земельному участку} = \text{ЧОД} - \text{Доход, отно-} \\ \text{симый к зданиям} = 43\,462\,700 - 36\,933\,514,8 = 6\,529\,185,2 \text{ (руб.)}$$

$$\text{Стоимость земли} = \text{Доход, относимый к земельному участ-} \\ \text{ку} : K_y = 6\,529\,185,2 : 0,18 = \mathbf{36\,273\,251,11} \text{ (руб.)}$$

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:

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

Стоимость земельного участка = $145\,488 : 0,2 = 727\,440$ (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 м².

Общая площадь надземной части — 18 000 м².

Общая площадь квартир (85% общей площади надземной части) — 15 300 м².

Общая площадь подземной части — 4 000 м².

Общее число машино-мест (4000/40) = 100.

Стоимость продажи 1 м² жилых площадей — 1800 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 м² наземной части здания — 1000 дол.

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

Стоимость строительства 1 м² 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 техникой разбивки на участки. Этот процесс связан с предположениями о разделении конкретного (земельного) объекта имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Эта техника может быть приемлема в некоторых ситуациях, однако она связана 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 предположения¹.

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий²:

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.

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М.: РОО, 2008. С. 168.

² Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Раздел IV. Методы оценки (п. 6). Метод предполагаемого использования.

Пример 5

Определить стоимость земельного участка, вариантом наиболее эффективного использования которого является строительство крытого рынка.

Исходные данные

Площадь участка – 7000 м².

Общая площадь сооружений крытого рынка – 6300 м².

Полезная площадь сооружений рынка (65%) – 4095 м²

Определение величины расходов

Проектно-планировочные работы – 200 000 руб.

Грунтовые и дорожные работы – 900 000 руб.

Электричество – 500 000 руб.

Водоснабжение и автономное теплоснабжение – 1 200 000 руб.

Канализация и дренаж – 1 600 000 руб.

Телефон – 300 000 руб.

Стоимость строительства сооружений крытого рынка – 3500 руб./м².

$3500 \times 6300 = 22\,050\,000$ руб.

Всего сумма расходов на строительство: 26 750 000 руб.

Прибыль предпринимателя 30% от величины расходов:

$26\,750\,000 \times 0,3 = 8\,025\,000$ руб.

Итого расходы на строительство с учетом прибыли – 34 775 000 руб.

Определение величины доходов

Ставка арендной платы 600 руб./м² в конце месяца.

Потери от недозагрузки – 5% от ПВД.

Операционные расходы – 20% от ДВД.

Требуемая ставка дохода – 2,5% в месяц.

Прогнозный период – 4 года.

Поступления от перепродажи крытого рынка в конце прогнозного периода – 20 000 000 руб.

Решение

Расчет стоимости земельного участка:

ПВД = $600 \times 4095 = 2\,457\,000$.

ДВД = $2\,457\,000 \times (1 - 0,05) = 2\,334\,150$.

ЧОД = $2\,334\,150 \times (1 - 0,2) = 1\,867\,320$.

$$PVA_{48}^{2,5\%} = \frac{1 - \frac{1}{(1+0,025)^{48}}}{0,025} \times 1\,867\,320 = 27,773154 \times 1\,867\,320 = 51\,861\,365,93,$$

$$PV_{48}^{2,5\%} = 20\,000\,000 \times \frac{1}{(1+0,025)^{48}} = 20\,000\,000 \times 0,305671 = 6\,113\,420.$$

$$\begin{aligned} \text{Стоимость земли} &= 51\,861\,365,93 + 6\,113\,420 - 34\,775\,000 = \\ &= 23\,199\,785,93 \approx 23\,200\,000 \text{ (руб.)}. \end{aligned}$$

Другой вариант метода предполагаемого использования получил в литературе название метода разбивки на участки.

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.

Пример 6

Исходные данные

Оценивается земельный участок площадью 123 750,3 м² с улучшениями (8 отдельно стоящих зданий общей площадью 3630,6 м²), расположенный в городе X.

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование

Оцениваемый объект находится в Красноглинском районе города X, который расположен на левом берегу реки Волги в зоне Сокольных гор. Объект оценки — земельный участок площадью 12,37503 га находится в зоне отдыха на территории санатория, корпуса которого (общая площадь 3630,6 м²) не используются уже в течение 12 лет и имеют износ более 80%. Зона исключена из плана сплошной застройки и отведена под парки, дома отдыха, санатории, сады и дачи.

Поскольку земельный участок находится в собственности (земли населенных пунктов, ограничения не зарегистрированы), а также имеются все инженерные коммуникации, то наиболее эффективным использованием будет строительство элитного поселка на 99 коттеджей (площадь коттеджа 300 м², размер придомовых участков 10 соток). При этом необходим снос имеющихся 8 зданий.

Процедура оценки

1 этап. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования.

Рассмотрим прогнозируемые сроки реализации проекта.

1-й год — получение необходимых согласований, проектирование элитного поселка и начало сноса строений.

Следующие 3 года — снос строений, расчистка участка, строительство и реализация коттеджей.

Конец 4-го года — завершение проекта.

Расчет затрат на освоение земельного участка и новое строительство произведен на основе обобщенной информации, полученной от инвесторов, строителей и других участников рынка. Были использованы базы данных www.appraiser.ru; www.rway.ru; www.volgainvo.net; www.iz-realty.ru и другие региональные источники. Расчеты затрат на освоение земли и строительство коттеджей представлены без учета НДС.

Затраты на строительство

Показатель	Сумма, дол.	Доля в общей сумме затрат, %	График осуществления затрат по годам, %				
			1-й	2-й	3-й	4-й	Итого
Проектирование поселка	750 000	3,1	50	40	10	0	100
Снос недвижимости	242 030	1,0	50	50	0	0	100
Внешние сети	1 350 000	5,7	0	15	70	15	100
СМР	13 500 000	56,8	0	20	40	40	100
Прибыль генподрядчика	1 039 500	4,4	0	20	43	37	100
Непредвиденные расходы	506 446	2,1	0	22	42	36	100
Управление проектом	742 500	3,1	0	20	42	38	100
Маркетинг, реклама	158 895	0,7	0	20	42	38	100
Прибыль предпринимателя	5 486 811	23,1	0	9	58	33	100
Всего затрат с учетом прибыли	23 776 182	100,0					

График освоения инвестиций

Показатель	Год реализации проекта				Итого
	1-й	2-й	3-й	4-й	
Доля освоения инвестиций, %	3	21	40	36	100
То же нарастающим итогом, %	3	24	64	100	100
Инвестиционные затраты, тыс. дол.	664	4 951	9 692	8 469	23 776
То же с нарастающим итогом, тыс. дол.	664	5 615	15 307	23 776	23 776

2 этап. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

Для проведения оценки объекта нами были проведены маркетинговые исследования рынка и спрогнозированы денежные потоки, которые он будет генерировать в будущем. Поступления денежной выручки от продажи коттеджей ожидаются начиная с конца 2-го года, в течение 3-го и 4-го годов. Основой для расчета потенциальной выручки от продаж является цена продажи 1 м² коттеджа.

Выручка от реализации коттеджей с участком

Показатель	Год продаж				Итого
	1-й	2-й	3-й	4-й	
Объем продаж (количество коттеджей)	0	10	58	31	99
Цена продажи 1 м ² коттеджа, дол.	—	1 300	1 495	1 570	—
Ежегодный прирост цены 1 м ² , %	—	—	15	5	—
Предполагаемая цена реализации коттеджа с участком, дол.	—	390 000	448 500	470 925	—
Выручка от реализации, тыс. дол.	—	3 900	26 013	14 598,68	44 511,68

3 этап. Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.

На основании анализа рыночной информации оценщики пришли к выводу, что ставка дисконтирования, соответствующая риску инвестиций в недвижимость данного типа (земельный уча-

сток с коттеджем), может быть рассчитана методом кумулятивного построения.

Расчет ставки дисконтирования

Год	Ставка без риска, %	Премия, %			Итого, %	Обоснование расчета
		за риск инвестиций	за низкую ликвидность	за инвестиционный менеджмент		
2007	10	5	5	5	25	Наиболее высокий риск инвестиций и наименьшая ликвидность: получение разрешений и разработка проектной документации
2008	8	4	4	4	20	Степень завершенности проекта ~ 25%
2009	8	3	3	3	17	Степень завершенности проекта ~ 65%
2010	7	3	2	2	14	Завершение проекта

4 этап. Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Дисконтирование денежной выручки от реализации коттеджей с земельным участком для 2-го года осуществляется по ставке дисконтирования, взятой на конец года, а для 3-го и 4-го годов — по ставке на середину года, поскольку продажи производятся равномерно в течение этих лет.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Год продаж				Итого
	1-й	2-й	3-й	4-й	
Выручка от реализации, тыс. дол.	—	3 900	26 013	14 598,68	44 511,68
Итого приток денежных средств, тыс. дол.	—	3 900	26 013	14 598,68	44 511,68
Инвестиционные затраты, тыс. дол.	664	4 951	9 692	8 469	23 776

Показатель	Год продаж				Итого
	1-й	2-й	3-й	4-й	
Итого отток денежных средств, тыс. дол.	664	4 951	9 692	8 469	23 776
Чистый поток денежных средств, тыс. дол.	-664	-1 051	16 321	6 129,68	20 735,68
То же с нарастающим итогом, тыс. дол.	-664	-1 715	14 606	20 735,68	20 735,68
Ставка дисконтирования, %	25	20	17	14	—
Текущая стоимость чистых потоков, тыс. дол.	-531,2	-729,8	11 020,26	3 874,64	13 633,9
То же с нарастающим итогом, тыс. дол.	-531,2	-1 261	9 759,26	13 633,9	13 633,9
Рыночная стоимость, тыс. дол.					13 633,9

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 равно-великую 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 строитель-ство 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 прогно-зируется 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 строитель-ство автозаправочной станции на три колонки.

Капитальные вложения на одну колонку составляют 40 500 дол.

Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположе-нием 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 дру-гих 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 каж-дый.

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 со-ставят:

прямые издержки на освоение — 35 000 дол.;

управление, охрана, контроль — 5000 дол.;

накладные расходы — 10 000 дол.;

прибыль подрядчика — 13 000 дол.;

издержки по продаже — 4000 дол.;

текущие расходы (налоги, страхование) — 5000 дол.;

прибыль застройщика — 18 000 дол.

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. В пункте 14 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

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.

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток сравнительного подхода заключается в необходимости наличия достоверной рыночной информации для проведения оценки, что предполагает наличие развитого и прозрачного рынка сопоставимых объектов.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Основным методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж. Методы выделения и распределения применяются в условиях отсутствия продаж незастроенных земельных участков и считаются менее надежными по сравнению с методом сравнения продаж.

Недостаток метода сравнения продаж состоит в том, что редко можно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование метода наиболее целесообразно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Методы выделения и распределения используются для оценки земельных участков с типовой застройкой, по которым имеются продажи объектов-аналогов на рынке. Это существенно ограничивает сферу их применения.

Так, метод выделения предполагает наличие развитого рынка застроенных участков, причем улучшения земельного участка должны быть сопоставимы с улучшениями объекта оценки. Кроме того, возникает проблема сопоставимости площади земельных участков объекта оценки и объектов аналогов.

Главный недостаток метода распределения — сложность определения доли стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Эта доля может зависеть от достаточно большого количества факторов: типа недвижимости, местоположения участка, площади его застройки, возраста зданий (сооружений), их этажности и других факторов. Исходя из этого, в мировой практике считается, что данный метод не дает достоверных результатов и рекомендуется в качестве вспомогательного.

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 техника 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 участ-

ки, которые конкурируют с рассматриваемым, может способствовать лучшему пониманию рынка¹.

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 секторы, 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.;

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 168.

■ 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 шести 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 населенных пунктов 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 предложения¹.

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 населенных пунктов;

- нормативная цена земли, которая используется при вынужденной продаже земельных участков, поскольку в соответствии с постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» она должна составлять 75% от рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения;

- риелторские фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью, оценочные фирмы, ипотечные кредитные организации и другие источники.

¹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Раздел IV. Методы оценки (п. 1). Метод сравнения продаж.

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, отягощенными 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, исключаящих 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.

Идеальным результатом корректировки цен объектов-аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен аналогов близки друг к другу. Поэтому на этапе согласования следует отдавать предпочтение (присваивать наибольший вес) тем ценам аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. Наиболее близким аналогом следует считать тот объект, цена которого подвергалась наименьшему количеству корректировок, а сами корректировки были сравнительно небольшими.

В методических рекомендациях Гильдии оценщиков Московской торгово-промышленной палаты отмечается, что суммарное значение поправок по каждому сопоставимому объекту не должно превышать 30%¹.

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 элементы².

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 (взаимоза-

¹ Рекомендации к отчету об оценке недвижимости (Гильдия оценщиков Московской торгово-промышленной палаты). <http://amtpp.ru/digm/ned2.asp>

² Международные стандарты оценки. 8-е изд. Международное руководство по оценке. Оценка стоимости недвижимого имущества. М.: РОО, 2008. С. 164–166.

четы, 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 (условия рынка)*. 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 единичных 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.

Экономические характеристики включают все факторы, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения обычно относят к доходным объектам. При оценке недвижимости характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов. Изучение этих характеристик имеет важное значение для правильного анализа сопоставимых объектов и оценки стоимости.

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.

Особенности применения сравнения по элементам при оценке земельных участков, относящихся к различным категориям земель, проявляются в таких элементах сравнения, как физические и экономические характеристики, местоположение.

Например, при оценке земель промышленности сравнение проводится по таким специфическим элементам, как наличие коммуникаций и уровень благоустройства, плотность застройки и наличие не используемой для производства избыточной площади земельного участка.

При оценке сельскохозяйственных угодий учитываются такие элементы сравнения, как характеристики плодородия: содержание питательных веществ, доступная влага, механический состав, кислотность, заболоченность и др.; технологические свойства земельного участка; структура оцениваемых угодий – пашня, сенокосы, пастбища, сады и виноградники.

Местоположение – важнейший фактор для всех категорий земель, но его влияние проявляется для земель промышленности через такие показатели, как уровень развития производственной недвижимости в регионе оценки, расположение оцениваемого предприятия в производственной зоне крупных городов, наличие железнодорожной ветки и т.п. Для сельскохозяйственных земель местоположение определяется расстоянием до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами. Для офисной недвижимости важнейший показатель местоположения – удаленность от делового центра города и т.д.

Последовательность внесения корректировок

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1–4 элемента 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:

$$V_{ан} = Ц_{ан} \times П_{\%} = (V_{ед} \times K_{ед}) \times П_{\%},$$

где $V_{ан}$ – скорректированная цена продажи объекта-аналога;
 $Ц_{ан}$ – цена продажи объекта-аналога;
 $П_{\%}$ – процентная поправка;

$V_{ед}$ — стоимость одной единицы сравнения;

$K_{ед}$ — 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:

$$V_{ан} = (V_{ед} \times K_{ед}) + (K_{ед} \times \Pi_{отн}) = (V_{ед} + \Pi_{отн}) \times K_{ед},$$

где $\Pi_{отн}$ — денежная относительная поправка.

Денежные абсолютные поправки изменяют цену продажи объекта-аналога на определенную абсолютную сумму:

$$V_{ан} = \Pi_{абс} \pm \Pi_{абс},$$

где $\Pi_{абс}$ — денежная абсолютная поправка.

Сложной проблемой метода сравнения продаж является **определение величины корректировок**, которое может производиться следующими способами.

1. *Прямое парное 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. Величину поправки рекомендуется рассчитывать как среднее значение по нескольким парным продажам.

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 устране-

нием элемента, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки.

5. *Метод капитализации разницы в арендных платежах.* Капитализация разницы в арендных платежах может использоваться для получения поправки, когда арендная плата объектов недвижимости зависит от наличия какого-либо элемента сравнения. Капитализация годовой суммы недополученного дохода позволяет рассчитать влияние на цену анализируемого элемента.

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.

Экспертный метод предполагает *индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц*, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Также экспертный метод предусматривает *анализ вторичных данных*, т.е. использование для определения величины корректировок информации, которая непосредственно к объекту оценки не относится. Такие данные содержатся в публикациях оценочных и риелторских фирм, постановлениях местных органов власти. Например, для оценки городской недвижимости необходимо знать генеральный план развития города, объемы капитальных вложений в развитие инфраструктуры отдельных районов и т.п.

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. к 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 м² — 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 м² общей площади, когда объекты сходны по услугам или удобствам.

Цена за 1 м² площади, подлежащей сдаче в аренду. В отличие от предыдущего показателя здесь не учитывается площадь холлов, лестничных площадок, коридоров и т.п.

Цена за 1 м³ — 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 различия 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 значениями¹.

Диапазон между наименьшим и наибольшим значениями как результат оценки возможен в следующих случаях:

- а) при недостатке исходных данных;
- б) неустойчивой ситуации на рынке;
- в) ограниченном времени оценки.

¹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Раздел III. Общие рекомендации по проведению 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, риелторские 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.

Пример 1

Цель оценки – оценить рыночную стоимость земельного участка площадью 12 соток.

Оцениваемые права – право собственности.

Назначение оценки – для продажи земельных участков.

Местоположение – 1,5 км по дороге с автобусным сообщением от железнодорожной станции Чисмена Рижского направления Московской области, 90 км от МКАД.

НЭИ – разделение земельного массива 2,75 га на 19 участков для целей дачной застройки. Характер земель – запущенные, заросшие кустарником, бывшие сельскохозяйственные угодья.

Дата оценки – февраль 2009 г.

Для проведения оценки, было подобрано пять объектов-аналогов, характеристика которых представлена в табл. 4.1.

Таблица 4.1

Характеристика объектов-аналогов

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
		Оцениваемый объект	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
1	Дата сделки	февраль текущего года	январь текущего года	январь текущего года	ноябрь прошлого года	ноябрь прошлого года	декабрь прошлого года
2	Местоположение и подъезд	п. Чисмена рядом со станцией	п. Садки, 5 км от станции без автобуса	д. Рубеж, 10 км п. от станции, автобус	Озеры, 7 км п. от станции, автобус	п. Чисмена	станция «Поляна», 5 км от станции, автобус
3	Размер земельного участка (0,01 га)	12	15	20	12	12	10
4	Инженерное оборудование участков	отсутствует	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод
5	Освоенность, годы	0	до 5	свыше 5	свыше 5	свыше 5	до 5
6	Наличие локального центра (магазин, телефон, медицинский пункт)	да	да	да	да	да	нет
7	Наличие ценного ландшафта	лес	лес	нет	лес	лес	лес, водоем
8	Наличие подъездных путей	нет	да	да	да	да	нет
9	Цена продажи, руб./0,01 га	—	4 600	4 500	5 000	6 000	4 500

Все земельные участки-аналоги были проданы в собственность, условия расчетов типично рыночные – расчеты производились денежными средствами, условия продажи также типично рыночные.

На указанные элементы сравнения корректировки в цены продажи объектов-аналогов не вносились.

В данном примере корректировки на первые четыре элемента сравнения вносятся последовательно, а по элементам, относящимся к характеристикам земельного участка, корректировки вносятся методом суммирования (с «+» складываются, а с «-» вычитаются).

Таблица 4.2

Внесение корректировок

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
01	Цена за 0,01 га (руб.)	4 600	4 500	5 000	6 000	4 500
02	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
03	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
04	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
05	Корректировка на дату сделки	+1%	+1%	+5%	+5%	+3%
06	Скорректированная цена	4 646	4 545	5 250	6 300	4 635
07	Корректировка на местоположение	+30%	+25%	+25%	0	+15%
08	Корректировка на размер земельного участка	-5%	-5%	0	0	+5%
09	Корректировка на инженерное обустройство	-35%	-20%	-35%	-35%	-20%
10	Корректировка на освоенность участка	0	-10%	-10%	-10%	0
11	Корректировка на наличие локального центра	0	0	0	0	+7%
12	Корректировка на наличие природного ландшафта	0	+10%	0	0	-25%

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
13	Корректировка на наличие подъездных путей	-7%	-9%	-9%	-1%	0
14	Общая величина корректировки	-17%	-9%	-29%	-46%	-18%
15	Скорректированная цена (руб. за 0,01 га)	3 856,18	4 135,95	3 727,5	3 402	3 800,7
16	Доля аналога	0,208	0,149	0,208	0,261	0,174
17	Средневзвешенная стоимость (руб. за 0,01 га)	3 742,91				

Обоснование вносимых корректировок

Процентная величина корректировок рассчитана на основе статистического анализа фактических цен продаж земельных участков по Рижскому направлению Московской области. Корректировки вносятся в единицу сравнения – стоимость одной сотки.

1. Дата сделки. Как показывает анализ рынка, цены на земельные участки, расположенные на расстоянии свыше 80 км от МКАД в феврале 2009 г. выросли по сравнению с ноябрем прошлого года на 5%, с декабрем – на 3%, с январем текущего года – на 1%.

2. Местоположение. Местоположение земельных участков по отношению к стоимости земельного участка, расположенного в пределах 2 км от железнодорожной станции оценивается следующим образом:

Расстояние, км	Свыше 2, включая 5, %	Свыше 5, включая 10, %	Свыше 10, %
С автобусным сообщением	15	25	45
Без автобуса	30	50	Нет данных

У всех аналогов, кроме четвертого, местоположение хуже, чем у объекта оценки, поэтому вносятся повышающие корректировки. У четвертого аналога местоположение такое же, как у объекта оценки, корректировка не требуется.

3. Размер земельного участка. На основе анализа рыночных данных было выявлено, что изменение стоимости в зависимости от размера участка составило (по отношению к участку площадью 12 соток):

площадь 6 соток -10%;

от 6 до 12 соток -5%;

свыше 12 включая 20 соток +5%.

Из анализа рынка следует, что если площадь земельного участка составляет 6 соток, то 1 сотка стоит на 10% дешевле, чем 1 сотка у участка площадью 12 соток. Если площадь от 6 до 12 соток, то сотка стоит дешевле на 5%, а если площадь от 12 до 20 соток, то сотка стоит на 5% дороже, чем у участка площадью 12 соток. Исходя из этого, в цену продажи 1 сотки первого и второго аналогов были внесены понижающие корректировки -5%, а в цену пятого аналога повышающая корректировка +5%.

4. Инженерное обустройство участка. Наличие электричества повышает стоимость участка на 20%.

Наличие водопровода повышает стоимость на 15%.

5. Освоенность участка. Участки на земельных массивах, срок освоения которых превышает 5 лет, оцениваются на 10% дороже.

Данная корректировка является специфической для Московской области, поскольку участки используются преимущественно для отдыха. Первые 5 лет, как показывает практика, идет интенсивная застройка участков, которая сопровождается повышенным уровнем шума.

6. Наличие локального центра. Наличие локального центра повышает стоимость участков на 7%.

7. Наличие ценного природного ландшафта. Близость к лесу повышает стоимость земельных участков на 10%, наличие леса и водоема повышает стоимость земельных участков на 35%.

Второй объект-аналог не имеет леса, поэтому была внесена повышающая корректировка +10%, а пятый аналог кроме леса имеет водоем, поэтому была внесена понижающая корректировка -25%.

8. Наличие подъездных путей. Наличие дороги с твердым покрытием к территории садоводческого объединения повышает стоимость земельных участков следующим образом (в %).

	Местоположение участка по отношению к железнодорожной станции		
	До 2 км	Свыше 2, включая 5 км	Свыше 5 до 15 км
При подъезде с дороги с автобусным сообщением	1	5	9
При подъезде с дороги без автобусного сообщения	3	7	15

Все аналоги, кроме пятого, имеют подъездные пути с твердым покрытием, поэтому вносятся понижающие корректировки, величина которых зависит от местоположения объектов-аналогов.

Доли объектам-аналогам были присвоены исходя из количества внесенных корректировок.

Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна количеству внесенных корректировок. Для расчета долей можно использовать формулу:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{K_i}},$$

где d_i – доля i -го объекта-аналога;

K_i – количество корректировок, внесенных в i -й объект-аналог;

n – количество объектов-аналогов.

В результате расчета были получены следующие значения долей для объектов-аналогов: $d_1 = 0,208$; $d_2 = 0,149$; $d_3 = 0,208$; $d_4 = 0,261$; $d_5 = 0,174$.

Средневзвешенная стоимость составит:

$3856,18 \times 0,208 + 4135,95 \times 0,149 + 3727,5 \times 0,208 + 3402 \times 0,261 + 3800,7 \times 0,174 = 3742,91$ (руб. за 0,01 га).

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 12 соток составляет: $3742,91 \times 12 = 44\,914,92$ (руб.).

4.2. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ И ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ВЫДЕЛЕНИЯ

Когда продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения продаж, приходится обращаться к косвенным и менее надежным способам, таким как методы выделе-

ния и распределения. Успешное их применение требует проведения тщательного анализа исходной информации и определенного профессионального опыта оценщика.

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 единичными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

В МСО метод выделения называется другой техникой косвенного сравнения. Метод выделения 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 земли¹.

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 зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке. Расчет стоимости 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 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;

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 169.

■ 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 2

Исходные данные

Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание.

Общая площадь здания 985 м².

Время постройки — январь 1989 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 м² 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./м².

Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки — январь 2009 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:

$$38\,500 + (38\,500 \times 0,2) = 46\,200 \text{ (руб./м}^2\text{);}$$

$$\text{Износ} = \frac{\text{Эффективный возраст}}{\text{Срок экономической жизни}} \times 100\% = \frac{20}{80} \times 100\% = 25\%;$$

стоимость воспроизводства здания составит:

$$46\,200 \times 985 \times (1 - 0,25) = 34\,130\,250 \text{ (руб.).}$$

3. Расчет стоимости земельного участка:

$$44\,325\,000 - 34\,130\,250 = 10\,194\,750 \text{ (руб.).}$$

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 метод распределения — это техника косвенного сравнения, при которой 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 сравнения¹.

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:

$$\text{Доля земли} = \frac{\text{Стоимость земли}}{\text{Стоимость единого объекта недвижимости}}.$$

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 169.

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, капитальности 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 путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости на долю земли.

Пример 3

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	189 090	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 (земельный участок с типовым домом) 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, имеющихся на земельном участке?
16. В каких случаях метод выделения становится единственным 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 м³ 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 м³ объема здания;
 - г) цена за 1 м² 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 м³ 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 предполагаемого использования;
- 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 предполагаемого использования;
- 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) предполагаемого использования;
- в) распределения;
- г) капитализации дохода;
- 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 I кварталом на 3%, со II кварталом — на 2%, с III 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 м² и гараж площадью 250 м².

Стоимость воспроизводства 1 м² дома составляет 40 дол., а 1 м² 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

В пункте 15 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» затратный подход характеризуется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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 применяется 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.

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 населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, а также оценка земель поселений по условиям инвестиционных контрактов.

5.1. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ИСХОДЯ ИЗ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО ИНФРАСТРУКТУРЫ

Для земель населенных пунктов 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 сложились 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 населенных пунктов;
- г) во всех указанных случаях.

Тест 4. Элементы затратного подхода используются при оценке земельных участков методом:

- а) сравнения продаж;
- б) капитализации земельной ренты;
- в) методом остатка;
- г) методом предполагаемого использования.

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 м².

Стоимость строительства — 9 дол. за 1 м².

Чистый операционный доход — 1 600 000 дол.

Коэффициент капитализации для дома — 14%.

Вариант Б

Площадь возводимого здания — 700 000 м².

Стоимость строительства 8 дол. за 1 м².

Чистый операционный доход — 1 700 000 дол.

Коэффициент капитализации для здания — 15%.

Вариант С

Площадь возводимого здания — 600 000 м².

Стоимость строительства — 10 дол. за 1 м².

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

Оценка сельскохозяйственной недвижимости стала развиваться в России в связи с экономическими преобразованиями в стране, направленными на формирование рыночных условий хозяйствования. С появлением возможности инвестирования капитала в приобретение сельскохозяйственных предприятий и сельскохозяйственных земель возникла необходимость в проведении оценочных работ.

В Международных стандартах оценки активы сельскохозяйственного имущества классифицируются следующим образом:

- земля;
- структурные улучшения;
- установки и машины, прикрепленные к земле;
- установки, машины и оборудование (прикрепленные к земле);
- установки, машины и оборудование (не прикрепленные к земле);
- биологические активы (живые существа или растения)¹.

При оценке сельскохозяйственной недвижимости особое значение приобретают физические характеристики недвижимого имущества и факторы окружающей среды. К ним относятся климат, типы почвы и их продуктивная способность, наличие или отсутствие воды для орошения и возможности пастбищ для откорма скота.

Физические и экономические характеристики сельскохозяйственных угодий отличаются от аналогичных характеристик городских земель. Почвы в городских условиях должны быть подходящими, для того чтобы выдерживать улучшения, которые возводятся на них. В сельскохозяйственных объектах имущества почва является главным фактором в производстве, изменяющимся по своей способности обеспечивать выращивание данного количества конкретной сельскохозяйственной продукции.

К внешним факторам, которые следует принимать во внимание, относятся наличие и степень развития объектов инфраструктуры, тре-

¹ Международные стандарты оценки. Международное руководство по оценке 10. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества. 8-е изд. М.: РОО, 2008. С. 277.

буемых для обеспечения хранения, переработки и транспортировки сельскохозяйственной продукции.

Денежный поток от объектов сельскохозяйственной недвижимости обуславливается такими факторами, как цикличность производства, характерная для данного имущества, а также соотношение спроса и предложения на сельскохозяйственную продукцию. Денежный поток будет меняться из года в год в зависимости от вида сельскохозяйственного производства, для которого оно используется, производимых продуктов и циклического характера рынков сельскохозяйственной продукции.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственного имущества используются общие принципы и методы оценки земли, но с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства и вытекающих из этих особенностей отличий в определении дохода, создаваемого сельскохозяйственной недвижимостью.

Отличия эти заключаются:

- в определении структуры и состава издержек;
- определении статей дохода и способов его оценки;
- применении принципа наиболее эффективного использования через выбор технологий ведения сельскохозяйственного производства, системы севооборотов и культур, обеспечивающих получение максимального дохода и сохранение плодородия почвы;
- критериях отбора объектов – аналогов и выборе элементов сравнения.

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.

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 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 земельных участков сельскохозяйственного назначения должна производиться исходя из их разрешенного, наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией *выделяются*:

а) сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения). Сельскохозяйственные угодья оцениваются методом капитализации земельной ренты и методом сравнения продаж.

При применении *метода сравнения продаж* в условиях отсутствия рынка сельскохозяйственных земель возникают следующие проблемы.

1. Отсутствует достаточный объем рыночной информации о сделках с участками сельскохозяйственного назначения.

2. Оценка стоимости участков сельскохозяйственного назначения часто производится с учетом их последующего перевода в земли населенных пунктов под коттеджную застройку (реже в земли промышленности), что существенно завышает их стоимость.

3. Сложно собрать информацию об агрономических свойствах участков-аналогов для внесения корректировок, учитывающих следующие элементы сравнения:

■ структура сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокосы, пастбища);

- тип почв;
- плодородие (содержание питательных веществ, доступная влага, механический состав, кислотность, заболоченность и др.);
- структура посевных площадей;
- местоположение и прежде всего удаленность от рынков сбыта;
- улучшения земель (мелиорация).

4. Отсутствует методика расчета величины корректировок.

Поэтому основным методом оценки сельскохозяйственных угодий в современных российских условиях является метод капитализации земельной ренты;

б) земли, занятые зданиями и 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. 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»;

в) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, защитными полосами древесно-кустарниковой растительности. Они не подлежат самостоятельной оценке, а их площадь учитывается при оценке сельскохозяйственных угодий.

Оценка сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения методом капитализации земельной ренты включает следующие этапы.

1. Сбор и подготовка исходной рыночной и статистической информации.
2. Выбор сельскохозяйственных культур для расчета земельной ренты.
3. Расчет среднегодовой величины земельной ренты по севообороту.
4. Расчет коэффициента капитализации.
5. Расчет рыночной стоимости сельскохозяйственного участка.

Этап 1. Сбор и подготовка исходной рыночной и статистической информации.

На первом этапе осуществляется сбор и подготовка исходной рыночной и нормативной информации.

Сведения об оцениваемом участке должны включать:

- а) правоустанавливающий документ на земельный участок;
- б) кадастровый план земельного участка;
- в) категория земельного участка в соответствии с целевым назначением;
- г) разрешенное использование;
- д) сведения об ограничениях и обременениях земельного участка;
- е) общая площадь земельного участка;
- ж) площади каждой почвенной разновидности земель для сельскохозяйственных угодий;
- з) сведения о состоянии и наличии инженерных коммуникаций;
- и) при наличии сведения об объектах недвижимости, расположенных на земельных участках.

Источники информации:

1. Единый государственный реестр земель. Заявление на предоставление сведений из государственного земельного кадастра.

2. Фонд данных землеустроительной документации. Формируется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 г. № 514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

3. Данные экспликации земель землевладений или экспликации земель в границах сельскохозяйственных предприятий.

4. Почвенные карты.

5. Материалы внутрихозяйственного землеустройства.

6. Материалы кадастровой оценки (урожайность, технологические карты по затратам и др).

Далее определяется *состав почв (почвенных разновидностей)* на территории оцениваемого земельного участка.

Для определения состава почв используют карту обследования почв и почвенный очерк (отчет). На основе указанных источников выделяются группы почв по оцениваемому участку в разрезе пашни, сенокосов и пастбищ.

Этап 2. Выбор сельскохозяйственных культур для расчета земельной ренты.

На втором этапе производится выбор сельскохозяйственных культур для расчета земельной ренты.

Критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв. Поэтому необходимо исходить из набора культур, типичных или традиционно возделываемых в районе расположения участка, в соответствии с рекомендуемой зональной структурой посевов или фактически сложившемся севооборотом. В этом проявляется принцип НЭИ при оценке сельскохозяйственных угодий.

Далее определяется *нормативная урожайность* по каждой группе почв в разрезе выбранных сельскохозяйственных культур (3–5 видов).

В качестве показателя нормативной урожайности может использоваться величина урожайности, определенная в материалах кадастровой оценки.

Кроме того, на основе статистической отчетности по области можно рассчитать *среднюю фактическую урожайность* на аналогичных почвах за последние годы, но не менее чем за 5 лет.

Этап 3. Расчет среднегодовой величины земельной ренты по севообороту.

На третьем этапе рассчитывают величину *земельной ренты* по выбранным сельскохозяйственным культурам.

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.

Затраты устанавливаются на основе технологических карт. Технологические карты содержат нормативы затрат в натуральном измерении на семена, удобрения, средства защиты растений, топливо и энергию для технологических нужд, затраты труда, измеряемые в человеко-часах на единицу площади, а также нормативную урожайность как основной, так и побочной продукции.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен. При расчете издержек также следует учитывать уровень ин-

женерного обустройства земельного участка (например, мелиорация). Такие издержки определяются через амортизационные отчисления и затраты на их ремонт.

Прибыль предпринимателя можно рассчитывать на основе среднеотраслевой рентабельности за последние 3–5 лет по производству каждой сельскохозяйственной культуры, участвующей в севообороте, при этом минимальный уровень прибыли, необходимый для простого воспроизводства, составляет 20%.

Определив значение земельной ренты по каждой основной сельскохозяйственной культуре, участвующей в севообороте, рассчитывается *среднегодовое значение земельной ренты в целом по севообороту*.

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.).

Этап 4. Расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации рассчитывается *методом кумулятивного построения* и включает следующие элементы.

1. 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.

В качестве безрисковой ставки обычно используются ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам.

2. Премия за риск инвестиций в сельскохозяйственные земли. Премия за риск инвестиций в оцениваемый участок учитывает риск по-

лучения дохода от инвестиций в сельскохозяйственные земли, обусловленный как макроэкономическими факторами, так и характеристиками объекта оценки: структура оцениваемых земель (пашня, сенокосы, пастбища, сады и виноградники), их региональное местоположение, эффективность управления сельскохозяйственным производством и др.

Традиционно риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму — статичные и динамичные.

Систематический риск связан с факторами, влияющими на все объекты недвижимости: экономическая ситуация на рынке, изменение законодательства, увеличение сегментов рынка недвижимости и числа конкурирующих объектов и др.

Несистематический риск связан с конкретной оцениваемой недвижимостью и не зависит от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примерами несистематического риска могут быть снижение плодородия почвы, изъятие сельскохозяйственных земель для общественных нужд, неуплата арендных платежей арендаторами, развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования, неправильно оформленные договора и др.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или ее выплаты, но не в полном объеме.

Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, так же как и для получения дополнительной прибыли.

Для расчета *величины премии за риск инвестиций в оцениваемые сельскохозяйственные земли* может применяться **матричный метод**.

Суть этого метода заключается в том, что для каждого риска экспертным путем определяется балл по десятибалльной шкале, после чего определяется общее количество наблюдений, взвешенный итог, общая сумма баллов и средневзвешенное значение.

Пример расчета величины премии за риск инвестиций в сельскохозяйственные земли, расположенные в Московской области, приведен в табл. 6.1.

Таблица 6.1

Расчет премии за риск инвестиций

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематические риски</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамич- ный				x						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамич- ный			x							
Изменение федерального или местного законодательства	динамич- ный			x							
<i>Несистематические риски</i>											
Региональный риск (природно-климатический потенциал)	статич- ный							x			
Снижение плодородия почв	статич- ный					x					
Неполучение планируемых доходов (арендных платежей)	динамич- ный					x					
Неэффективный менеджмент	динамич- ный				x						
Криминогенные факторы	динамич- ный			x							
Финансовые проверки	динамичный		x								
Количество наблюдений		0	1	3	2	2	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	9	8	10	0	7	0	0	0
Сумма баллов — 36											
Количество факторов — 9											
Премия на риск инвестиций в объект оценки — 4%											

Источник: Бондаренко Т.Г., Полушин Г.А., Петров В.И. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных земельных угодий. М. : ООО НИПКЦ «Восход-А», 2009. С. 145.

Региональный риск учитывает специфику региона оценки и прежде всего *природно-климатический потенциал* данного региона.

Природно-климатический потенциал конкретного региона может определяться по табл. 6.2 и 6.3.

Таблица 6.2

Расчет величины природно-климатического потенциала

№ п/п	Зона	Характеристика природных и почвенных условий	Ранг зоны	Расчет доли конкретной природно-климатической зоны	Величина премии на риск инвестиций в с/х земли, %
1	2	3	4	5 [4/6]	6 [10% × 5]
1	6 зона	Лучшие климатические и почвенные условия	1	0,17	1,7
2	5 зона	Менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 6 зоны	2	0,33	3,3
3	4 зона	Хорошие климатические и почвенные условия	3	0,50	5
4	3 зона	Менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 4 зоны	4	0,67	6,7
5	2 зона	Удовлетворительные климатические и почвенные условия	5	0,83	8,3
6	1 зона	Менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 2 зоны	6	1,00	10

Источник: Бондаренко Т.Г., Полушин Г.А., Петров В.И. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных земельных угодий. М. : ООО НИПКЦ «Восход-А», 2009. С. 146.

Таблица 6.3

Распределение субъектов РФ по зонам для определения ранга природно-климатического потенциала

Зона	Субъекты Российской Федерации
1	Республика Саха Магаданская область Мурманская область Коми-Пермяцкий АО Корякский АО Ненецкий АО Таймырский АО Ханты-Мансийский АО Чукотский АО Эвенкийский АО Ямало-Ненецкий АО
2	Республика Алтай Республика Бурятия Республика Калмыкия

Зона	Субъекты Российской Федерации
	Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Алтайский край Красноярский край Приморский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область Астраханская область Вологодская область Ивановская область Иркутская область Калужская область Камчатская область Кемеровская область Кировская область Костромская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Пермская область Псковская область Сахалинская область Тверская область Томская область Тюменская область Читинская область Ярославская область Еврейская АО Агинский Бурятский АО Усть-Ордынский Бурятский АО
3	Чувашская Республика Брянская область Владимирская область Волгоградская область (в части нечерноземов) Калининградская область Ленинградская область Московская область Нижегородская область Орловская область Рязанская область Саратовская область (в части нечерноземов) Смоленская область Тульская область

Зона	Субъекты Российской Федерации
4	Республика Башкортостан Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Карачаево-Черкесская Республика Республика Мордовия Республика Северная Осетия Республика Татарстан Чеченская Республика Ставропольский край Волгоградская область (в части черноземов) Курганская область Оренбургская область Пензенская область Ростовская область Самарская область Саратовская область (в части черноземов) Свердловская область Ульяновская область Челябинская область
5	Белгородская область Воронежская область Курская область Липецкая область Тамбовская область
6	Республика Адыгея Краснодарский край

Источник: Бондаренко Т.Г., Полушин Г.А., Петров В.И. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных земельных угодий. М. : ООО НИПКЦ «Восход-А», 2009. С. 147–148.

3. 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 на рынке сельскохозяйственных угодий, а также типичный срок их экспозиции.

В целом динамика цен и объемов продаж на земельном рынке характеризуется устойчивой тенденцией повышения, хотя сроки экспозиции сельскохозяйственных угодий значительно выше, чем для других альтернативных видов использования таких земель (например, участков под коттеджную или промышленную застройку).

Для расчета премии за низкую ликвидность можно использовать следующую формулу:

$$P_{\text{ликв}} = K_0 \times T : 12,$$

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

K_0 — безрисковая ставка дохода;

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

Этап 5. Расчет рыночной стоимости сельскохозяйственного участка.

Для расчета *рыночной стоимости сельскохозяйственного земельного участка* среднегодовое значение земельной ренты по севообороту делится на коэффициент капитализации.

Пример 1

Исходные данные

Объект оценки — земельный участок (кадастровый № X) площадью 3060 га.

Местоположение — Московская область, Рузский район. Земельный участок располагается на Клинско-Дмитровской гряде. В этом районе распространены дерновые, сильно- и среднеподзолистые 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	Многолетние травы
2-й	Картофель
3-й	Картофель
4-й	Ячмень с подсевом многолетних трав

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
Многолетние травы	44	115	2 580
Картофель	120	400	26 700
Ячмень с подсевом многолетних трав	21	250	3 620

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 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

Расчет премии за риск инвестиций в сельскохозяйственные земли произведен в табл. 6.1. При расчете регионального риска Московская область относится к 3-й зоне. Величина премии составляет 4%.

Премия за низкую ликвидность рассчитана по формуле
 Безрисковая ставка \times Срок экспозиции (месяцев) : 12 =
 = $10\% \times 4 : 12 = 3,33\%$.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет $10 + 4 + 3,33 = 17,33\%$.

Расчет стоимости земли

Расчет стоимости 1 га произведен в следующем виде:

Показатель	Многолет- ние травы	Картофель	Ячмень с подсевом	Среднее значение
Урожайность, ц/га	45	110	24	
Цена продажи, руб./ц	170	800	300	
Валовой доход, руб./га	7 650	88 000	7 200	
Затраты, руб./га	3 840	45 600	5 400	
Рента, руб./га	7 650 – – 3 840 = 3 810	88 000 – – 45 600 = = 42 400	7 200 – – 5 400 = = 1 800	51 820 : 4 = = 12 955
Стоимость земли, руб./га				12 955 : 0,1733 = 74 754,76

Стоимость объекта оценки = $3060 \times 74\,754,76 = 228\,749\,567$ (руб.)

Особенности применения метода капитализации земельной ренты при оценке сенокосов и пастбищ

Сенокосом называется сельскохозяйственное угодье, покрытое травянистой растительностью, которое систематически используется для сенокоса.

Пастбищем называется сельскохозяйственное угодье, растительность которого систематически используется для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

По агротехническому воздействию на сенокосы и пастбища выделяют природные (естественные) и сеяные (культурные), а также поливные, систематически удобряемые и др.

Растительный покров природных пастбищ состоит главным образом из многолетних дикорастущих трав, иногда из лишайников (тундра), полукустарников и кустарников (тундра, полупустыня и пустыня).

На природных сенокосах и пастбищах визуальным осмотром с помощью специалистов определяются виды произрастающих сельскохозяйственных культур и их состав.

Травостой сеяных пастбищ создают посевом злаковых, бобовых или смеси бобовых и злаковых многолетних и однолетних трав. Типы пастбищ устанавливают на основе комплекса природных факторов – рельефа, климата, почв, растительности, характера увлажнения. Различаются тундровые, луговые, степные, пустынные и другие типы кормовых угодий.

По культурно-техническому состоянию сенокосы и пастбища подразделяют:

а) на культурные – когда проведено поверхностное или коренное улучшение, создан хороший травостой, регулярно проводят уход и вносят необходимые удобрения;

б) коренного улучшения – создан новый высокопродуктивный, ежегодно возобновляемый травостой;

в) чистые – на территории сенокоса нет деревьев, пней, кустарников и камней либо они равномерно покрывают не более 10% площади участка;

г) закочкаренные – поверхность сенокоса или пастбища покрыта кочками. По степени покрытия выделяют слабозакочкаренные с 10–20% площади, покрытой кочками, и сильнозакочкаренные – при большей степени закочкаживания;

д) закустаренные (залесенные) – при наличии древесно-кустарниковой растительности на 10–30% площади сенокоса или пастбища, сенокос считается слабозакустаренным (залесенным), а при 30–70% – сильнозакустаренным (залесенным);

е) засоренные вредными и непоедаемыми растениями. К таким сенокосам относят те, где непоедаемые травы занимают более 10%, и вредные – более 5% площади;

ж) засоренные ядовитыми растениями. Сенокосы, где доля участка, занятая ядовитыми растениями, превышает 3%.

Улучшение сенокосов и пастбищ основано на выполнении следующих работ:

- расчистке участков от древесно-кустарниковой растительности, уничтожении кочек;

- отводе избыточных вод;

- известковании и удобрении почв;

- посеве смеси семян злаковых и бобовых трав. Такие смеси обладают не только хорошими кормовыми, но и почвоулучшающими свойствами; урожайность сена на сенокосах увеличивается в 8–10 раз и может достигать до 100 ц/га.

Расчет затрат в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

Ежегодные затраты на поддержание естественных (природных) сенокосов отсутствуют или являются незначительными.

Затраты на поддержание сенокоса обычно возникают после коренного улучшения естественных или создания искусственных сенокосов.

Затраты на улучшенные сенокосы определяются по нормативам, сложившимся в районе оценки за последние несколько лет, а на культурные сенокосы – по технологическим картам.

Материальные и трудовые затраты на культурных сенокосах устанавливаются на основе технологических карт, разработанных научными организациями Минсельхоза России и РАСХН. Технологические карты содержат нормативы затрат в натуральном и стоимостном измерении на семена, удобрения, средства защиты растений, топливо и энергию для технологических нужд, затраты труда.

Оценка сенокосов и пастбищ может производиться на основе пересчета нормативной урожайности в центнеры кормовых единиц.

При отсутствии информации у заказчика оценки данные о нормативной урожайности естественных и улучшенных сенокосов, а также пастбищ для района оценки можно получить в центральных и зональных научных организациях Минсельхоза России и РАСХН или узнать из справочников по кормопроизводству.

Если нормативная урожайность сенокосов указывается в килограммах или центнерах с одного гектара, то ее значение следует перевести в условные единицы – центнеры кормовых единиц (ц.к.е.). Один центнер кормовой единицы равняется 1 центнеру овса.

Средние по стране коэффициенты перевода объемов производства основных сельскохозяйственных культур в кормовые единицы приведены в табл. 6.4.

Таблица 6.4

Средние коэффициенты пересчета объемов производства сельскохозяйственной продукции в условные единицы

Культура и продукция	Коэффициент
Зерно	1,15 (в 1 ц зерна 1,15 ц корм. ед.)
Картофель	0,3
Овощи	0,13
Сахарная свекла	0,26
Силосные культуры	0,13
Сено сенокосов	0,45
Зеленая масса пастбищ	0,18
Клевер	0,2
Люцерна	0,22
Молоко	1,3 (в 1 ц молока 1,3 ц корм. ед.)
Скот и птица (в живой массе)	10,9
Шерсть	116,0

Примечание. Более точные данные по коэффициенту пересчета в зависимости от сельскохозяйственной культуры или продукции, а также региона их производства можно получить из справочника: *Толмэ М.Ф.* Корма СССР (состояние и питательность). М. : Колос, 1964.

Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности кормовой культуры (культур), выраженной в центнерах кормовых единиц, на рыночную цену продажи овса. Цена продажи овса определяется на дату оценки для конкретного административного района.

Пример 2

Исходные данные

Объект оценки — сенокосы площадью 100 га.

Урожайность сенокосов — 45 ц/га.

Коэффициент пересчета сена сенокосов в кормовые единицы — в 1 ц сена содержится 0,45 ц кормовых единиц.

Рыночная цена овса — 270 руб. за 1 ц.

Затраты на заготовку сена и улучшение сенокосов (по технологическим картам) — 3250 руб./га.

Прибыль — 20% от величины затрат.

Коэффициент капитализации — 0,183.

Процедура оценки

Переводим урожайность сенокосов в кормовые единицы в расчете на 1 га:

$45 \text{ ц/га} \times 0,45 \text{ к.ед.} = 20,25 \text{ ц.к.е.}$

Рассчитываем валовой доход исходя из положения, что 1 ц.к.е. = 1 ц овса: $20,25 \text{ ц.к.е.} \times 270 \text{ руб.} = 5467,5 \text{ руб./га.}$

Находим земельную ренту, получаемую с 1 га:

$5467,5 - (3250 \times 1,2) = 1567,5 \text{ руб.}$

Определяем рыночную стоимость 1 га сенокосов:

$1567,5 : 0,183 = 8565,57 \text{ руб.}$

Определяем рыночную стоимость объекта оценки:

$8565,57 \times 100 = 856\,557 \text{ руб.}$

Также оценку **стоимости сенокосов и пастбищ** можно проводить исходя из выхода основной животноводческой продукции в расчете на гектар. При расчете учитывается средняя продуктивность скота, сложившаяся в животноводстве, допустимые нагрузки на пастбища (нормы выпаса) или сложившаяся средняя «землеемкость» животноводства, т.е. количество гектар пастбищ на 1 голову скота.

Пример 3

Исходные данные

Оценивается пастбище в Тамбовской области размером 100 га.

Средняя продолжительность пастбищного периода в Тамбовской области 175 дн. в году.

Средняя продуктивность коровы — 8,0 л молока в день.
Закупочная цена на молоко — 10 руб. за 1 л.
Норма выпаса — 1,5 коровы на 1 га (устанавливается по нормативам для каждого экономического района).
Затраты на содержание коров в течение пастбищного периода по технологической карте — 12 200 руб./га.
Прибыль: 20% от затрат.
Коэффициент капитализации — 21,0%.

Процедура оценки

Средняя продуктивность коров за пастбищный период:
 $8,0 \text{ л} \times 175 \text{ дн.} = 1400 \text{ л.}$
Валовой доход с 1 га пастбищ:
 $10 \text{ руб./л} \times 1400 \text{ л} \times 1,5 \text{ кор./га} = 21\,000 \text{ руб.}$
Земельная рента, получаемая с 1 га пастбищ исходя из производства молока:
 $21\,000 - (12\,200 \times 1,2) = 21\,000 - 14\,640 = 6\,360 \text{ руб./га.}$
Рыночная стоимость 1 га пастбища: $6\,360 : 0,21 = 30\,285,71 \text{ руб./га.}$
Рыночная стоимость объекта оценки составляет:
 $100 \times 30\,285,71 = 3\,028\,571,43 \text{ руб.}$

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Какие активы входят в состав сельскохозяйственного имущества?
2. Почему в современных условиях для оценки сельскохозяйственных земель используют метод капитализации земельной ренты?
3. Какие виды ренты существуют в рыночной экономике?
4. В чем заключаются отличия арендной платы от земельной ренты?
5. В чем состоят отличия дифференциальной ренты I от дифференциальной ренты II?
6. Какие виды сельскохозяйственных угодий различают при оценке земли?
7. По какой формуле рассчитывается земельная рента?
8. Почему при расчете земельной ренты используется показатель нормальной урожайности (средний показатель по области), а не фактическая урожайность конкретного производителя сельскохозяйственных культур?
9. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий?
10. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных земель?

11. Какие проблемы возникают при использовании метода сравнения продаж для оценки сельскохозяйственных угодий?

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.

ГЛАВА 7

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЦЕЛЕЙ

7.1. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

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 «*Об ипотеке (залоге недвижимости)*» определяет сферу залоговых отношений.

Статья 62. 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.

1.1. 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.

Залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

2. При общей долевой или совместной собственности на земельные участки, указанные в пункте 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.

Статья 62.1. Ипотека земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

Предметом залога по договору об ипотеке могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 63. Земельные участки, не подлежащие ипотеке

1. Ипотека земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1.

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.

Статья 67. Оценка земельного участка при его ипотеке

1. Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в РФ.

2. Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Таким образом, в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» используется понятия залоговой стоимости, отсутствующие в Федеральных стандартах оценки.

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 **ипотечной стоимости**.

Ипотечная стоимость представляет собой технику оценки долгосрочного риска. Поэтому как таковая она не является базой оценки стоимости. Ипотечная стоимость – это техника, которая прежде всего используется банками в ряде Европейских стран»¹.

¹ Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : РОО, 2008. С. 126.

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.

В отчет об оценке объектов недвижимости для целей залога рекомендуется включать следующие разделы:

1. *Характеристика объекта залога.* Если в качестве объекта оценки выступает земельный участок, то описание объекта должно включать следующую информацию:

- а) целевое назначение – категория земель;
- б) площадь;
- в) правоустанавливающие документы с указанием срока действия;
- г) разрешенное использование участка, функционально обеспечивающего оцениваемый объект.

Особое внимание при описании объекта оценки для целей залога также следует уделять местоположению, а именно факторам, которые характеризуют преимущества и недостатки места нахождения оцениваемого объекта. К таким факторам можно отнести:

- указание точного адреса объекта;

- конкретизация места нахождения объекта;
- краткая характеристика административного деления населенного пункта, в котором расположен оцениваемый объект;
- указание наименования административного района;
- отражение престижности местоположения оцениваемого объекта;
- указание удаленности от центра населенного пункта;
- характеристика транспортной доступности.

2. *Оценка рыночной стоимости объекта залога* и прогноз ее изменения на период предоставления кредита.

3. *Результаты анализа ликвидности объекта залога* с обоснованием типичного срока экспозиции.

4. *Оценка ликвидационной стоимости* объекта залога (может проводиться по просьбе конкретного банка).

5. *Анализ возможных издержек* при вынужденной продаже объекта залога в случае невыполнения своих обязательств заемщиком.

Залоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в следующей последовательности:

Этап 1. Оценка рыночной стоимости объекта залога. Согласно *Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости»*, рыночная стоимость определяется оценщиком при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке. Обычно банк принимает в залог объект, исходя из его текущего использования, и будет обращать внимание на то, чтобы рыночная стоимость, определенная оценщиком, удовлетворяла этому критерию.

Этап 2. При необходимости **корректировка значения рыночной стоимости** на основании экспертной оценки прогнозной стоимости объекта залога на дату окончания кредитования. Оценка прогнозной стоимости производится с учетом очевидных тенденций изменения рыночных цен на аналогичное имущество, ликвидности имущества, норм амортизации и т.п.

Этап 3. **Расчет скидки на вынужденный характер продажи и коэффициента залогового дисконтирования.**

В качестве показателей ликвидности используется среднее время экспозиции, которое можно узнать у риелторских фирм или из опубликованных аналитических обзоров.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики (износ, состояние инженерных коммуникаций), соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости, размер и др.

Коммерческими банками для определения *стоимости вынужденной продажи* рекомендуются следующие скидки.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Срок реализации, мес.	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6
Величина скидки, %	25	30	30—40	40—50	От 50 и выше

Источник первой строки: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских банков (протокол № 5 от 18 сентября 2008 г.).

Источник второй строки: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. М. : Финансы и статистика, 2008. С. 272.

Коэффициент залогового дисконтирования учитывает риски, обусловленные ипотекой. Риски, 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:

- расходы по реализации имущества (хранение, погрузочно-разгрузочные работы, транспортные расходы);
- уплата соответствующих налогов в случае продажи имущества;
- оплата посреднических услуг;
- возможные судебные издержки.

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 м² 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.

7.2. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ИЗЪЯТИИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Оценка для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд у собственников или с прекращением прав на объекты недвижимости у арендаторов получает все большее распространение в связи с реализацией многочисленных крупномасштабных инфраструктурных и девелоперских проектов.

В качестве примеров можно привести изъятие земельных участков в Сочи, в целях размещения олимпийских объектов федерального значения; прекращение прав на земельные участки и улучшений на них по трассам прохождения четвертого транспортного кольца в Москве; строительство центральной кольцевой автодороги в Московской области; трассы Москва – Санкт-Петербург; а также реализация различных девелоперских проектов на муниципальной земле.

При проведении подобных оценок перед оценщиком ставится задача кроме определения рыночной стоимости определить также убытки собственников и арендаторов земельных участков и объектов недвижимости для целей определения выкупной цены в соответствии со ст. 281 Гражданского кодекса РФ. В то же время в Законе об оценочной деятельности и Федеральных стандартах оценки расчет выкупной цены и убытков при изъятии в качестве самостоятельного объекта оценки не выделяются.

Законодательное регулирование процедуры изъятия земельных участков

При определенных обстоятельствах у государства возникает необходимость изъятия земельного участка, ранее предоставленного гражданам и организациям в частную собственность, владение, пользование или аренду. Для подобных случаев земельное и гражданское законодательство устанавливает *способы, условия и процедуру изъятия земель*.

В настоящее время установлено несколько *способов изъятия земель*. Они включают конфискацию, реквизицию и изъятие земель для государственных и муниципальных нужд.

Изъятие земель в порядке **конфискации** производится в случаях совершения земельных преступлений и применяется только к собственникам земельных участков в качестве санкции. При конфискации земли изымаются путем вынесения судебного решения, что выражается в принудительном (без согласия собственника) прекращении прав на земельный участок *без компенсации его стоимости или поне-*

сенных убытков со стороны государства. Конфискованный земельный участок переходит в собственность государства¹.

Реквизиция означает временное изъятие у собственника земельного участка при возникновении эпидемий, эпизоотии (одновременное распространение болезни среди большого числа животных на значительной территории) и других чрезвычайных ситуаций и осуществляется в порядке вынесения административного решения государственным исполнительным органом без права собственника на его обжалование².

В порядке реквизиции, т.е. в соответствии со ст. 51 ЗК РФ, могут быть также изъяты земельные участки, находящиеся в пожизненном наследуемом владении либо постоянном пользовании. Реквизиции предшествует введение в установленном порядке чрезвычайных условий жизнедеятельности на той или иной территории в связи с вышеперечисленными обстоятельствами. Собственнику, владельцу, пользователю **возмещаются причиненные реквизицией убытки** и выдается документ о реквизиции. При прекращении чрезвычайных обстоятельств земельный участок возвращается собственнику, владельцу, пользователю, а при невозможности возврата собственнику компенсируется его рыночная стоимость либо предоставляется равноценный земельный участок.

Реквизиция схожа с изъятием земель для государственных и муниципальных нужд у собственника земельного участка, так как производится в интересах общества и государства с возмещением стоимости имущества, на основании административного акта и носит принудительный характер. Отличает же эти процедуры то, что реквизиция земельного участка осуществляется лишь в силу особых обстоятельств и носит временный характер, а изъятие земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в плановом порядке и является окончательным. Если при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд конкретный изымаемый участок должен быть определен не менее чем за год до его фактического изъятия, то при реквизиции изъятие участка производится непосредственно после наступления чрезвычайных обстоятельств, что, следовательно, расширяет права государственных органов.

Одним из оснований прекращения прав на земельные участки действующее законодательство признает **изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд**. Тем самым фактически установлен приоритет публичных (государственных

¹ Статья 214, 243 ГК РФ.

² Статья 242 ГК РФ.

и муниципальных) нужд в использовании земельных участков перед частными интересами. В соответствии с п. 1 ст. 49 ЗК РФ изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется *в исключительных случаях*. Земельный кодекс РФ раскрывает, какие именно случаи могут рассматриваться в качестве исключительных:

1) необходимость выполнения международных обязательств Российской Федерации.

Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд в связи с исполнением международных обязательств необязательно должно предполагать непосредственное использование для целей, определенных в международно-правовом акте (международном договоре), достаточно, если участок функционально связан с данной целью. Так, земельный участок может быть изъят, если он попадает в зону охраны, устанавливаемую вокруг объекта, который определен международным договором;

2) необходимость размещения следующих объектов государственного или муниципального значения:

- федеральные энергетические системы и энергетические системы регионального значения;
- атомной энергии;
- обороны и безопасности;
- федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- обеспечивающие космическую деятельность;
- обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;
- линейные — федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов.

Обязательным условием для изъятия земельных участков является отсутствие других вариантов возможного размещения указанных объектов¹;

¹ Статья 49 ЗК РФ.

3) иные обстоятельства в установленных Федеральными законами случаях. Например, изъятие земельных участков в Сочи в целях строительства олимпийских объектов¹.

Анализ формулировки ст. 49 ЗК РФ позволяет говорить о том, что данная норма устанавливает общие начала изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд для лиц, владеющих земельным участком на различных правовых основаниях: собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение и т.д. Отсюда и употребление двух терминов «выкуп» и «изъятие», где первый применим исключительно к собственникам, поскольку у них изъятие участка для государственных и муниципальных нужд допускается только путем выкупа (ст. 279 ГК), во всех остальных случаях речь идет об изъятии земельного участка.

Земельный кодекс РФ также устанавливает ограничения на изъятие земель. Во-первых, согласно п. 4 ст. 79 ЗК РФ особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается. Следовательно, изъятие этих угодий для использования в иных целях также не может осуществляться.

Во-вторых, по смыслу п. 3 ст. 83 ЗК РФ земельные участки, входящие в состав земель поселений (как городских, так и сельских), могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд, однако такое изъятие возможно лишь для целей застройки в соответствии с генеральными планами поселений, правилами землепользования и застройки. Иными словами, возможности изъятия ограничены случаями, когда строительство соответствующих объектов, требующее изъятия земельных участков, предусмотрено в генеральном плане городского, сельского поселения либо допускается действующими в поселении правилами землепользования и застройки.

В-третьих, согласно п. 6 ст. 94 ЗК РФ, самим Кодексом, а также иными федеральными законами может ограничиваться и даже запрещаться использование в иных целях земель особо охраняемых природных территорий и земель, занятых объектами культурного наследия Российской Федерации. В развитие данного положения Кодексом, в частности, введен запрет на изъятие и использование в иных целях земель историко-культурного назначения (п. 3 ст. 99).

¹ Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 310 «Об организации и проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 г. в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В-четвертых, п. 3 ст. 101 ЗК РФ предусматриваются также определенные ограничения на изъятие земель лесного фонда.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

Предусмотренная действующим законодательством процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд состоит из следующих этапов.

Этап 1. Подготовка и принятие решения об изъятии земельного участка. Процедура подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка почти не регламентирована действующим законодательством. Ряд соответствующих норм содержится разве что в ст. 31 и 32 ЗК РФ, посвященных порядку предоставления земель для строительства. В частности, п. 4 ст. 31 Кодекса обязывает органы местного самоуправления информировать лиц, у которых земельные участки могут быть изъяты в связи с их намечаемым предоставлением для строительства, о возможном изъятии; а п. 3 ст. 32 Кодекса устанавливает, что при предоставлении земельного участка в результате его изъятия для государственных или муниципальных нужд одновременно с решением о предоставлении данного участка принимается решение о форме его изъятия. В то же время изъятие земель для государственных или муниципальных нужд может производиться и для целей, не связанных со строительством, например для размещения военного полигона, для отвода органам федеральной пограничной службы земельной полосы, проходящей непосредственно вдоль Государственной границы, поэтому приведенные нормы ст. 31 и 32 ЗК РФ могут применяться далеко не во всех случаях.

Отсутствие в федеральном законодательстве специальных норм (за исключением вышеуказанных) о порядке подготовки и принятия решений об изъятии земельных участков фактически означает, что такие решения должны готовиться и приниматься в соответствии с общим порядком, установленным актами о конкретных органах власти, определяющими порядок их деятельности и принятия ими решений. Исключение составляют случаи, когда конкретные требования к содержанию решений об изъятии участков установлены законодательством субъектов Российской Федерации (см., например, п. 3 ст. 11 За-

кона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области») или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Вместе с тем в решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд рекомендуется включать данные:

- позволяющие четко определить характеристики изымаемого земельного участка (местонахождение, площадь, кадастровый номер и т.д.), при этом прилагается кадастровый план земельного участка;

- конкретизирующие цель предстоящего изъятия; срок, в течение которого предстоит осуществить изъятие;

- указывающие лицо, у которого производится изъятие участка, и правовые основания, на которых ему принадлежит земельный участок;

- поручения соответствующим органам (службам) об извещении указанного лица о принятом решении, об обеспечении государственной регистрации решения в установленном порядке и извещении указанного лица о произведенной регистрации;

- указание на права лица в связи с предстоящим изъятием;

- поручения о подготовке проекта соглашения с лицом, у которого изымается земельный участок;

- при необходимости в решение об изъятии могут быть включены и другие данные.

Этап 2. Информирование собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, арендатора земельного участка о предстоящем изъятии земельного участка.

Действующее законодательство предусматривает трехкратное предоставление собственнику, землевладельцу, землепользователю, арендатору земельного участка информации, связанной с изъятием земельного участка:

до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка для строительства, указанным лицам должна предоставляться информация о возможном изъятии земельного участка (п. 4 ст. 31 ЗК РФ);

после принятия решения об изъятии земельного участка лицо, у которого земельный участок изымается, должно быть уведомлено органом о предстоящем изъятии не позднее чем за один¹ год до этого

¹ Для условий изъятия земельных участков в Сочи в целях строительства олимпийских объектов предусмотрена специальная процедура, прописанная в Федеральном законе от 01 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 г. в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

(ст. 63 ЗК РФ, п. 3 ст. 279 ГК РФ). Данное правило подлежит применению во всех случаях — без предоставления данной информации изъятие не допускается;

собственник земельного участка, подлежащего изъятию, а также лицо, использующее земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, должны быть извещены о *произведенной государственной регистрации решения об изъятии* земельного участка, с указанием даты регистрации (п. 4 ст. 279, ст. 283 ГК РФ); данный вид информирования также обязателен, однако он имеет отношение уже к следующему этапу процедуры изъятия земельного участка.

Этап 3. Государственная регистрация решения об изъятии земельного участка.

Обязательность государственной регистрации решения об изъятии земельного участка предусмотрена Гражданским кодексом РФ (п. 4 ст. 279).

Посредством государственной регистрации решения об изъятии фактически производится регистрация ограничения (обременения) земельного участка. Данное ограничение заключается в том, что с момента регистрации лицо, у которого изымается земельный участок, несет риск отнесения на него расходов, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на данном участке, проведением на нем иных мероприятий, существенно повышающих стоимость земли.

Этап 4. Заключение соглашения с собственником или владельцем иного права на земельный участок, подлежащий изъятию.

Данный этап наступает при согласии правообладателя с предстоящим изъятием у него земельного участка и при отсутствии спора об условиях изъятия. Основная цель соглашения — определить ***выкупную цену*** изымаемого земельного участка (или ***размер убытков*** — при изъятии участков у землевладельцев, землепользователей, арендаторов, т.е. лиц, не являющихся собственниками участка), сроки выплаты выкупной цены или возмещения убытков, другие условия изъятия. К примеру, в соглашение может быть включено обязательство стороны, производящей изъятие, предоставить другой земельный участок взамен изымаемого с зачетом его стоимости в выкупную цену. Соглашение заключается в свободной форме, с соблюдением положений гражданского законодательства о правилах совершения сделок. При изъятии земельного участка у собственника в качестве обязательного условия соглашение должно включать обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального обра-

зования (в зависимости от того, кем производится изъятие) уплатить выкупную цену земельного участка (п. 1 ст. 281 ГК РФ). Соглашение может быть заключено в любое время, в том числе до истечения одного года с момента уведомления правообладателя о принятии решения об изъятии земельного участка.

Этап 5. Предъявление иска в суд об изъятии земельного участка.

Данный этап имеет место при необходимости принудительного изъятия земельного участка, т.е. в случаях, когда обладатель прав на участок не согласен с его изъятием либо с условиями изъятия (с размером выкупной цены и т.д.).

Если наряду с изъятием земельного участка требуется также принудительное прекращение права собственности на расположенные на нем объекты недвижимости, то в силу п. 1 ст. 239 ГК РФ соответствующий орган обязан доказать, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество. В противном случае суд отказывает в удовлетворении иска. При рассмотрении судом иска о выкупе земельного участка у собственника или о принудительном прекращении иного права на земельный участок бремя доказывания обстоятельств, послуживших основанием для решения об изъятии земельного участка, возлагается на орган, принявший решение об изъятии. Это вытекает, в частности, из установленного гражданско-процессуальным и арбитражно-процессуальным законодательством правила о том, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений (п. 1 ст. 56 ГПК РФ, п. 1 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Этап 6. Государственная регистрация перехода права собственности, прекращения прав постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды.

Соглашение с собственником или иным обладателем прав на земельный участок, об условиях его выкупа (изъятия), а также вступившее в законную силу решение суда, которым удовлетворен иск о принудительном выкупе земельного участка или прекращении прав на него, являются основанием для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок (при изъятии у собственника), либо прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, аренды земельного участка в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Значение государственной регистрации перехода или прекращения права на земельный участок обусловлено тем, что она представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, и с ее осуществлением связан ряд правовых последствий.

Определение величины убытков, возникающих при изъятии земельных участков

Процедура изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд не может быть завершена без полного возмещения собственнику земельного участка, землепользователю, землевладельцу, арендатору всех убытков, обусловленных изъятием земельного участка.

В понятие убытков, согласно ст.15 ГК РФ, входят *реальный ущерб*, под которым понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества, а также *упущенная выгода* – неполученные доходы, которое это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено¹.

В соответствии с положениями земельного и гражданского законодательства при выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд в выкупную цену включаются все убытки, причиненные собственнику изъятием участка, в полном объеме, включая упущенную выгоду (в частности, это может быть связано с необходимостью досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами).

В соответствии со ст. 283 ГК РФ прекращение права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным ст. 279–282 Кодекса, т.е. по тем же правилам, что и изъятие у собственника.

Однако необходимо отметить, что эти статьи могут применяться к отношениям по прекращению прав на земельные участки, отличных от права собственности, не в полной мере. В частности, в связи с отсутствием у землепользователей, землевладельцев и арендаторов права собственности на земельные участки последние у них не выкупаются, т.е. им не возмещается стоимость изымаемых участков. Указанные лица

¹ Статья 15 ГК РФ.

имеют право требовать бесплатного предоставления им равноценных земельных участков. Кроме того, им должна быть возмещена стоимость принадлежащих на праве собственности зданий, строений и сооружений, расположенных на земельном участке, а также причиненных изъятием убытков, включая упущенную выгоду, в полном объеме.

Порядок возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, регулируется также «Правилами 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», утвержденными постановлением Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262.

Данные Правила, в частности, предусматривают, что основанием для возмещения убытков землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков при их изъятии для государственных и муниципальных нужд могут являться:

- акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка; данное основание является достаточным в случае достижения соглашения об условиях изъятия с правообладателем;

- решение суда; необходимость в этом основании возникает при возникновении спора, связанного с предстоящим изъятием.

Относительно источника возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участков, Правилами установлено, что данным источником являются либо соответствующие бюджеты, либо средства лиц, в пользу которых участки изымаются¹. Таким образом, этот вопрос фактически поставлен в зависимость от конкретных целей изъятия и субъектов, получающих право на земельный участок в результате его изъятия.

Расчет размера убытков осуществляется независимым оценщиком на основании договора на оказание услуг по расчету размера убытков.

¹ 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».

При проведении расчета размера убытков проводятся *следующие работы*:

а) устанавливаются количественные и качественные характеристики земельных участков и иных находящихся на них объектов недвижимости, для чего осуществляется сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов сведений об обременениях земельных участков и иных находящихся на них объектов недвижимости, правами иных лиц,
- данных кадастрового и технического учета, относящихся к земельным участкам и иным находящимся на них объектам недвижимости,
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках земельных участков и иных находящихся на них объектов недвижимости,
- другой информации, связанной с земельными участками и иными находящимися на них объектами недвижимости, необходимой для установления количественных и качественных характеристик земельных участков и иных находящихся на них объектов недвижимости;

б) определяется и анализируется рынок, к которому относятся земельные участки и иные находящиеся на них объекты недвижимости, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также аналоги земельных участков и иных находящихся на них объектов недвижимости, и обосновывается их выбор;

в) осуществляются необходимые расчеты размера убытков с учетом полученных количественных и качественных характеристик земельных участков и иных находящихся на них объектов недвижимости, результатов анализа рынка, к которому относятся земельные участки и иные находящиеся на них объекты недвижимости, а также рисков и другой информации;

г) определяется итоговая величина размера убытков.

Итоговая величина размера убытков выражается в рублях в виде единой величины, если иное не предусмотрено в договоре на оказание услуг по расчету размера убытков.

Расчет размера убытков оформляется письменным заключением о размере убытков (далее — заключение о размере убытков), содержащим итоговую величину размера убытков. В заключении о размере убытков указывается календарная дата, по состоянию на которую определен размер убытков. При этом расчет размера убытков, причиненных обладателям прав на земельные участки их изъятием, временным занятием или ограничением прав на них, *осуществляется*

по состоянию на календарную дату, предшествующую дню принятия решения об изъятии земельного участка, временном занятии земельного участка или об ограничении прав соответственно¹.

В заключение о размере убытков рекомендуется в том числе включить:

- сведения об обстоятельствах, вызвавших необходимость возмещения убытков (изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, их временное занятие, ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшение качества земель в результате деятельности других лиц), описание их признаков;

- сведения об основаниях для возмещения убытков;

- сведения о государственной регистрации права на земельный участок в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной;

- сведения об обременениях прав на земельный участок и самого земельного участка;

- основание возникновения права на земельный участок у их обладателей;

- определение правомочий обладателей прав на земельные участки;

- описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;

- описание улучшений земельного участка;

- фотографии земельного участка;

- характеристику состояния рынка земли и иной недвижимости, прав на земельные участки.

Величина убытков рассчитывается путем сложения:

1) размера реального ущерба;

2) размера упущенной выгоды;

3) размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

1. В соответствии с п. 2 ст. 15 ГК РФ под реальным ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества.

¹ Пункт 4 ст. 57 ЗК РФ.

С экономической позиции реальный ущерб характеризуется уменьшением (реальным или неизбежным в будущем) наличного имущества собственника в отличие от упущенной выгоды, когда наличное имущество потерпевшей стороны не увеличивается, хотя и могло бы увеличиться, если бы имущество не было бы изъято.

Таким образом, величина реального ущерба включает:

- а) утрату и повреждение имущества;
- б) фактически понесенные лицом расходы на момент изъятия или предъявления иска в суд;
- в) будущие необходимые расходы, т.е. расходы, которые лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Размер реального ущерба, *причиненного собственникам незастроенных земельных участков* их изъятием, определяется в размере рыночной стоимости земельного участка, включаемой в состав его выкупной цены.

По соглашению с собственником земельного участка ему может быть предоставлен в собственность бесплатно другой (равноценный) земельный участок. В этом случае его стоимость, также определяемая в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, зачитывается в выкупную цену земельного участка.

В случае застроенного земельного участка к рыночной стоимости земельного участка прибавляется рыночная стоимость объекта недвижимости, состоящего из зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке.

В случае если земельный участок и расположенные в его пределах объекты недвижимости принадлежат на праве собственности разным лицам, стоимость зданий, строений, сооружений компенсируется собственнику последних, а в выкупную цену земельного участка включаются стоимость земельного участка и убытки, причиненные собственнику участка.

Таким образом, изъятие земельных участков у собственников осуществляется путем их выкупа, при этом возмещение соответствующих потерь собственников осуществляется путем выплаты им выкупной цены земельного участка.

***В выкупную цену земельного участка включаются*¹:**

- а) рыночная стоимость земельного участка;
- б) рыночная стоимость расположенного на участке и принадлежащего собственнику земельного участка недвижимого имущества — жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений;

¹ Пункт 2 ст. 281 ГК РФ.

в) убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

Несмотря на то что выкупная цена может определяться соглашением с собственником земельного участка (ст. 281 ГК РФ), проведение оценки рыночной стоимости имущества, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, является **обязательным**. Данное правило установлено ст. 8 Федерального закона «Об оценочной деятельности» и вызвано необходимостью исключить необоснованное расходование бюджетных средств при выкупе земельного участка.

*2. Важным видом убытков является **упущенная выгода**. Под упущенной выгодой обладателей прав на земельные участки понимается неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.*

В соответствии с судебной практикой удовлетворения исков о взыскании упущенной выгоды истцу необходимо определить достоверность тех доходов, которые он предполагал получить при обычных условиях гражданского оборота (см., например, постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.09.2003 по делу № Ф083125/2003; постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.03.2003 по делу № КГ-А40/559-03).

Размер неполученного дохода (упущенной выгоды) необходимо определять с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был понести, если бы обязательство было исполнено (п. 10–11 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8).

Особую сложность представляет собой доказывание убытков именно в форме упущенной выгоды. Хотя общие принципы для определения таких убытков и установлены в ст. 15 ГК РФ, их явно недостаточно. Поэтому п. 4 ст. 393 ГК РФ специально предусматривает дополнительные условия для подтверждения расходов по возмещению упущенной выгоды: «При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления». Причем наличие таких подтверждений в виде доказательств является обязательным.

Игнорирование или незнание данной нормы права на практике ведет, как правило, к отказу в удовлетворении исковых требований о взыскании упущенной выгоды. Происходит это потому, что кредитор не может обосновать понесенные убытки представлением надлежащих доказательств. Например, при изъятии сельскохозяйственных угодий упущенная выгода выражается в форме стоимости неполученных валовых сборов зерна, других культур на основе официальных

данных об урожайности. Также в качестве доказательств объемов и размеров упущенной выгоды могут выступать заключенные договоры с изготовительными и торговыми организациями о реализации готовой продукции, иные обязательства крестьянских хозяйств перед гражданами; планы внутрихозяйственного потребления; фактическое приобретение в необходимом количестве топлива, семян; осуществление необходимых агротехнических работ и др.

Важным доказательством размера убытков является письменно зафиксированный расчет убытков, который наряду с другими документами должен предоставляться в суд согласно ст. 125 АПК РФ. Для расчета и доказывания размера понесенных расходов необходимо использовать данные бухгалтерского баланса, расходные документы по заработной плате, иные документы бухгалтерского учета хозяйственной деятельности. Таким образом, если собственник земельного участка не будет удовлетворен выкупной ценой или размером возмещаемых убытков и обратится в суд, то бремя доказательств величины упущенной выгоды ляжет на независимого оценщика.

Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Доходом является разница за определенный период между денежными поступлениями и денежными выплатами (денежный поток). Под дисконтированием понимается процесс приведения будущих доходов к дате проведения расчета убытков по соответствующей ставке дисконтирования. При определении ставки дисконтирования следует учитывать:

- безрисковую доходность капитала за конкретный период;
- величину премии за риск, связанный с осуществлением на земельном участке предпринимательской деятельности обладателем права;
- доходность капитала в других отраслях предпринимательской деятельности со сравнимыми показателями предпринимательских рисков.

В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, неполученного обладателями прав на земельные участки, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получили бы обладатели прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период вре-

мени, который могут получить обладатели прав на земельные участки в условиях нарушения их прав. При этом под периодом восстановления нарушенного производства понимается срок, в течение которого обладатели прав на земельные участки смогут достичь таких условий землепользования, которые были бы идентичны условиям землепользования, существовавшим у обладателей прав на земельные участки до нарушения их права. Основными признаками, по которым определяется идентичность условий землепользования, могут быть объем и характер правомочий обладателей прав на земельные участки, формы и размер выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования земельных участков и иные характеристики условий землепользования. Определение периода восстановления нарушенного производства может осуществляться с учетом строительных норм и правил, проектов организации строительства, предусматривающих сроки строительства зданий, строений, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенного производства, бизнес-планов и иной достаточной и достоверной информации о периоде восстановления нарушенного производства.

3. Размер убытков, которые несут собственники земельного участка, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения:

- сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка), а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- сумм недополученных доходов обладателей прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые обладатели прав получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их право не было нарушено.

Для определения размера убытков, которые причинены обладателям прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ договоров, заключенных обладателями прав на земельные участки с третьими лицами, на предмет:

■ установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав на земельные участки либо ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц;

■ установления видов и размера доходов, которые обладатели прав на земельные участки недополучили в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав на земельные участки либо ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц.

Рассмотрим пример определения размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

У собственника изымаемого участка был заключен договор о поставке картофеля на сумму 500 тыс. руб. с фирмой «XXX». Также в договоре была указана величина штрафа за непоставку товара в размере 100 тыс. руб.

На основании данного договора размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, составляет 600 тыс. руб.

7.3. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СТРАХОВАНИЯ

Оценка недвижимости для страховых целей, как правило, проводится либо при заключении договора страхования, либо при наступлении страхового случая. При заключении договоров страхования имущества требуется определить его стоимость, а при выплатах по страховому случаю – сумму ущерба.

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 ГК РФ);

- 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 ГК РФ).

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 др. 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.

Также при наступлении страхового случая страховщик и страхователь могут столкнуться с проблемой объективного определения размера ущерба и соответственно размера страховой выплаты. Очевидно, что экономические интересы сторон (страховщика и страхователя) в этом случае противоположны. Обращение к независимому оценщику для объективного определения величины ущерба позволяет заинтересованным сторонам соблюсти баланс интересов и прийти к взаимоприемлемому решению.

Таким образом, отчет об оценке, выполненный 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» Федерального закона «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 действующего законодательства *страховой стоимостью* при страховании имущества является его *рыночная стоимость*.

Для расчета страховой стоимости могут применяться три классических подхода к оценке.

Затратный подход наиболее приемлем для целей страхования, так как страховую компанию интересует не рыночная стоимость всего имущественного комплекса, а лишь та его часть, которая может быть повреждена или утрачена вследствие страхового случая. Стоимость воспроизводства этой части имущества представляется наиболее разумным вариантом его страховой оценки, так как затратный подход опирается на солидную сметно-нормативную базу отечественного строительства и способен дать надежные и наиболее точные результаты оценки недвижимости.

Доходный подход применяется для расчетов потоков доходов генерируемых недвижимостью. Такой расчет необходим при страховании доходов страхователя от эксплуатации объекта путем страхования от перерыва в производственной деятельности, который может произойти в результате страхового случая за время восстановления объекта. Данный подход обычно применяется для оценки ущерба от простоя предприятия (объекта недвижимости) в результате повреждения или утраты объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для расчета возможной цены приобретения аналогичного объекта взамен утраченного. Он предполагает использование данных вторичного рынка, т.е. определяет рыночную стоимость на основе цен продажи аналогичных объектов, поэтому его применение в целях страхования ограничено случаями, когда объект оценки является типовым и распространенным на рынке. Еще одно ограничение на использование этого подхода — сложность определения стоимости земельного участка, который, как правило, не страхуется и вычитается из стоимости единого объекта недвижимости.

В оценочной практике страховая стоимость может определяться по трем различным базам оценки — *на базе стоимости замещения, на базе полной восстановительной стоимости (без учета износа объекта) и на базе рыночной стоимости.*

Стоимость воспроизводства (замещения) соответствует стоимости аналогичного объекта с такой же величиной физического износа. Процедура оценки предусматривает расчет затрат и расходов на строительство аналогичного объекта (или его аналога с идентичными производственными и эксплуатационными характеристиками) с учетом его физического износа на дату начала страхования.

Стоимость воспроизводства (замещения) может использоваться практически для всех видов объектов имущественного комплекса предприятия, исключая товарные запасы; особенно для нетиповых, с уникальными производственными или эксплуатационными характеристиками зданий и сооружений.

Нецелесообразно использовать стоимость воспроизводства (замещения) для административных и офисных зданий (помещений), расположенных в центре города или в районе с плотной застройкой. Для таких объектов наиболее адекватно использование рыночной стоимости.

Полная восстановительная стоимость (без учета физического износа объекта) соответствует стоимости аналогичного нового объекта с незначительным периодом эксплуатации (менее одного года) или только что введенного в эксплуатацию. Процедура оценки предусматривает расчет затрат и расходов на строительство нового объекта (или его аналога с идентичными производственными и эксплуатационными характеристиками).

На практике используется только по требованию ключевых клиентов.

При определении страховой стоимости объекта недвижимости на базе **рыночной стоимости** существуют определенные отличия от методологии классического расчета рыночной стоимости недвижимости.

Неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости недвижимости является определение варианта наиболее эффективного использования. Однако совершенно очевидно, что при определении страховой стоимости объектов недвижимости нет никакой необходимости в проведении анализа наилучшего использования. Страхование подлежат конкретные объекты в состоянии «как есть», а не возможные гипотетические варианты улучшений, которые могут принести более высокую стоимость единому объекту недвижимости.

Отсутствие анализа наилучшего использования при расчете страховой стоимости является первым существенным отличием от классических расчетов рыночной стоимости недвижимости.

Вторым отличием является то, что при страховании доходной недвижимости и промышленных объектов, при использовании затратного подхода *не принимается во внимание стоимость земельного участка* (ни стоимость права собственности, ни стоимость права аренды), что обусловлено его природными характеристиками.

Расчет страховой суммы на базе рыночной стоимости осуществляется при страховании объектов недвижимости (зданий, строений, помещений), не обладающих уникальными или редкими характеристиками, как правило, расположенных в районах с плотной застройкой (в условиях города или населенных пунктов).

Нецелесообразно данную базу использовать для промышленных объектов, а также для уникальных объектов с индивидуальными характеристиками.

Выбор базы оценки зависит от вида и состояния рынка, к которому относится объект страхования. Бывают случаи, когда страховую

стоимость одного и того же объекта можно считать по разным базам оценки с получением разных результатов. Фактически базу оценки определяют в процессе переговоров страховщик и страхователь, а оценщик может лишь давать рекомендации в процессе подготовки договора по виду стоимости в зависимости от типа и класса имущества. Задачей оценщика является корректное и обоснованное определение страховой стоимости на той базе оценки, которую определили страховщик и страхователь.

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.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Какие законодательные ограничения существуют при залоге земельных участков?
2. Какой вид стоимости объекта залога выступает базой при оценке для целей ипотечного кредитования?
3. В чем заключаются особенности расчета рыночной стоимости земельных участков для целей залога?
4. Какие факторы влияют на величину скидки при вынужденной продаже объекта залога?
5. В каких случаях земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд?
6. Какие способы изъятия земель для государственных или муниципальных нужд существуют в Российской Федерации?
7. Какие этапы включает процедура изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд?
8. Приведите примеры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд?
9. Какие убытки и потери возмещаются при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд?
10. Что такое реальный ущерб и какими методами он рассчитывается?
11. Что понимается под упущенной выгодой?
12. Из каких элементов складывается величина убытков?
13. Какие имущественные интересы могут быть застрахованы по договору имущественного страхования?
14. Какой вид стоимости выступает базой при оценке для целей страхования?
15. В чем заключаются особенности расчета рыночной стоимости недвижимости при страховании?
16. Как рассчитывается величина страховой выплаты?

ТЕСТЫ

- Тест 1.** Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:
- а) инвестиционная;
 - б) кадастровая;
 - в) страховая;
 - г) ликвидационная;
 - д) рыночная.

- Тест 2.** Какой вид стоимости из нижеперечисленных всегда меньше рыночной стоимости земельного участка:

- а) инвестиционная;
- б) залоговая;
- г) кадастровая;
- д) все ответы неверны.

Тест 3. При изъятии земельного участка, находящегося в собственности, для государственных или муниципальных нужд рассчитывается:

- а) рыночная стоимость участка;
- б) кадастровая стоимость участка;
- в) инвестиционная стоимость участка;
- г) ликвидационная стоимость участка.

Тест 4. Величина убытков рассчитывается путем сложения:

- а) стоимости утраченного и поврежденного имущества;
- б) фактически понесенных расходов на момент изъятия или предъявления иска в суд;
- в) размера упущенной выгоды;
- г) размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
- д) будущих необходимых расходов, которые придется произвести для восстановления нарушенного права;
- е) всего перечисленного.

ГЛАВА 8

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ РАЗЛИЧНОГО ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Кадастровая оценка – это отдельное самостоятельное направление оценочной деятельности, в рамках которого оцениваются группы объектов с использованием специальных методик и технологий. Целью кадастровой оценки является одновременное определение *кадастровой стоимости* всех земельных участков в границах административно-территориальных образований.

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов (ГКОЗНП) и другого целевого назначения проводится по единой методике в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории всей Российской Федерации. Методические указания по кадастровой оценке утверждает Министерство экономического развития. Заказчиками кадастровой оценки выступают региональные органы исполнительной власти, которые для проведения кадастровых работ могут обращаться только к оценщикам, состоящим в саморегулируемой организации. По результатам проведения кадастровой оценки оценщиками составляется отчет по установленной форме, который утверждается региональными органами исполнительной власти и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Прежде чем перейти к анализу методических рекомендаций по проведению кадастровой оценки отдельных категорий земель, целесообразно рассмотреть общие черты и различия между массовой и индивидуальной оценкой. Массовая отличается от индивидуальной оценки по целям, задачам и технике расчета используемых показателей.

Индивидуальная оценка – метод получения оценок рыночных стоимостных показателей одного или нескольких объектов, при котором анализируется вся возможная совокупность рыночных факторов.

Массовая оценка – метод получения оценок стоимостных показателей группы однородных объектов с использованием статистической обработки рыночной информации.

Синонимами понятия «массовая оценка» являются «*кадастровая оценка*» и «*налоговая оценка*», что отражает различные стороны одной и той же процедуры оценки.

«Массовая оценка» характеризует набор объектов оценки и применение к группам, состоящим из большого их количества, единого, общего алгоритма выведения стоимости. Как массовая оценка, так и оценка единичных объектов недвижимости (индивидуальная) – это систематизированные методы получения оценок стоимости. Они отличаются только масштабом. Модели массовой оценки включают в себя больше условий, поскольку они пытаются воспроизвести в себе рынок для одного или более вариантов землепользования на обширной географической территории¹. Например, модель массовой оценки может содержать в себе фактор времени, для индивидуальной же оценки это нехарактерно, поскольку объекты-аналоги подбираются непосредственно к дате оценки.

Термин **«кадастровая оценка»** отражает тот факт, что сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости заносятся в Государственный кадастр. Это понятие отражает двоякую связь кадастра с процессом массовой оценки: с одной стороны, сведения из кадастра позволяют сформировать информационную базу массовой оценки и получить значения части факторов стоимости для объектов оценки; с другой стороны, кадастровая стоимость и дата утверждения результатов ее определения вносятся в кадастр как дополнительный параметр объекта недвижимости².

Наконец, понятие **«налоговая оценка»** говорит о целях массовой оценки недвижимости, результаты которой используются для налогообложения. Так, налоговой базой земельного налога является кадастровая стоимость земельных участков, являющихся объектами налогообложения³. Таким образом, кадастровая стоимость используется для налогообложения и позволяет напрямую определить величину налоговых платежей.

Вместе с тем следует отметить и возможность несовпадения рассмотренных выше понятий. Как пример, в рамках Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов 2007 г. кадастровая стоимость земельных участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте, приравнивалась к их рыночной стоимости, определенной на основе индивидуальной оценки, т.е. кадастровая стоимость в данном случае не являлась продуктом массовой оценки. Кроме того,

¹ Организация оценки и налогообложения недвижимости / под общ. ред. Дж.К. Эккерта. М. : Стар Интер, 1997. Т. I. С. 57.

² Абзац 11 п. 2 ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 30 декабря 2008 г.) «О государственном кадастре недвижимости».

³ «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 30 декабря 2008 г.), ст. 390.

кадастровая стоимость может использоваться не только как база для налогообложения, но и в аналитических, статистических и иных подобных целях.

Результатами массовой оценки, кроме кадастровой стоимости объектов оценки, также являются:

- определение факторов стоимости, степени их влияния на стоимость, а также взаимосвязей между ними;

- создание модели формирования стоимости, которая, в рамках класса объектов и принятых допущений, универсальна, поэтому может быть использована для расчета стоимости вновь образуемых объектов;

- зонирование территорий, производимое в первую очередь по удельным показателям кадастровой стоимости земельных участков.

Как показывает мировой опыт, помимо фискальных целей, *массовая оценка может решать следующие задачи:*

- оценка для управления залоговым портфелем;

- определение стартовой цены на аукционах;

- определение выкупной цены земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности;

- расчет ставок арендной платы за объекты недвижимости;

- экономическое обоснование стоимости изъятия земельных участков для государственных нужд и планирование сметы проектов, связанных с таким изъятием;

- повышение эффективности управления объектами недвижимости.

При рассмотрении ипотечного портфеля массовую оценку целесообразно применять из-за большого количества объектов в портфеле, характеристики которых могут быть достаточно разнообразными. Кроме того, модель, полученную в ходе массовой оценки, можно использовать для прогнозирования стоимости в будущем (если в нее введен фактор времени), а также для оценки вновь входящих в портфель объектов.

Стартовая цена на аукционах при реализации недвижимости может быть определена на основе результатов массовой оценки. Во-первых, рассчитанная модель станет экономическим обоснованием величины, ниже которой невыгодно отчуждать объекты недвижимости. Во-вторых, массовый характер оценки обеспечит однородность цен на различные лоты в пределах класса недвижимости, т.е. равноправие покупателей объектов-заменителей.

Повышение эффективности управления объектами недвижимости должно основываться на применении аналитической информации,

являющейся продуктом процесса массовой оценки, в частности, на анализе влияния разнообразных факторов стоимости, зонировании, используемом для определения наиболее эффективных направлений развития городских территорий.

Модели массовой оценки стремятся отобразить рынок конкретных видов недвижимого имущества на конкретной территории. Специалисты, занимающиеся массовой оценкой, должны в первую очередь определить модель, т.е. установить переменные (факторы спроса и предложения), оказывающие влияние на стоимость имущества, например квадратного метра жилой площади. Затем оценщики должны калибровать эту модель, иными словами, установить поправки и коэффициенты, которые наилучшим образом отражают вклад, вносимый каждой отобранной переменной в стоимость недвижимости, например сумму в денежных единицах, которую рынок определяет для определенного элемента недвижимости (простейшая поправка). Необходимо провести тщательный и всесторонний рыночный анализ, который позволит установить, насколько точно модель определяет стоимость недвижимости, а отсюда – оценить правильность выбора модели и ее калибровки. Для всех трех подходов к определению стоимости – затратного подхода, подхода, основанного на сопоставлении продаж, и доходного подхода, – разработаны модели, предназначенные для применения в массовой оценке¹.

Оба вида оценки – массовая и индивидуальная – имеют в своей основе систематические методы сбора, анализа и обработки рыночной информации для получения хорошо обоснованных результатов. В процессе массовой оценки оценщику приходится осуществлять те же действия, что и при индивидуальной оценке, отличия в основном связаны с разницей в масштабе проведения работ и методах контроля качества оценки.

Поскольку массовая оценка предполагает разработку стандартной методики, здесь требуется не только согласование задачи, но и принятие решений, унифицированной процедуры оценки. Вес решения эксперта и способность влиять на конечный результат меньше, чем при индивидуальной оценке. Кроме того, модели оценки должны отражать структуру спроса и предложения, характерную для групп объектов, а не для отдельных единиц. Так как модель оценки рассматривается как математическая интерпретация поведения рынка недви-

¹ Стандарт по массовой оценке стоимости недвижимого имущества. Одобрен в феврале 2002 г. Международным обществом налоговых оценщиков. Раздел 4 «Оценка», параграф 4.1.

жимости в определенное время, при массовой оценке модели сложнее, поскольку они пытаются воспроизвести деятельность рынка на обширной географической территории.

Как в массовой, так и при индивидуальной оценке используются три основных подхода — сравнительный, доходный и затратный. Выбор конкретных методов определяется видом недвижимости, состоянием рынка и доступностью необходимой информации. Оба вида оценки, используя одни и те же подходы и методы, отличаются методикой оценки: глубиной анализа важнейших ценообразующих факторов, а также объемом и способами обработки, используемой для оценки информации.

Так же, как это делается при индивидуальной оценке, в массовой оценке проводится анализ наиболее эффективного использования. Анализ рынка для целей массовой оценки предполагает широкое использование наряду с экспертными методами статистических методов, помогающих провести стратификацию данных и построить адекватную модель рынка. В ряде случаев при неразвитости отдельных сегментов рынка имеет смысл говорить о виде оцениваемой стоимости (инвестиционная стоимость). Построение и калибровка моделей также имеют особенности.

При индивидуальной оценке для выведения итоговой величины оценщик проводит согласование результатов трех подходов и принимает окончательное решение. При массовой оценке ее заключительными этапами является проверка модели и контроль качества полученных результатов. Качество выполненной работы оценивается преимущественно статистическими методами: большая часть полученных оценок должна попасть в заданный диапазон среднего отклонения от реальных цен продаж. Наряду со статистическим контролем проводится экспертный контроль, позволяющий компенсировать (при необходимости) недостаточное качество исходной информации по рыночным сделкам. Кроме того, оценка должна соответствовать существующим профессиональным стандартам, причем для массовой оценки помимо этических и содержательных есть ряд статистических критериев качества модели. Так, стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков требуют, чтобы коэффициент дисперсии, определяющий среднее отклонение, для жилых объектов не превышал 15%, а по группе доходной недвижимости 20%.

Необходимо подчеркнуть, что индивидуальная и массовая оценки не являются взаимозаменяемыми. Каждая из них имеет свою область применения. Массовая оценка – для одновременной оценки больш-

шой однородной группы объектов для целей налогообложения, а индивидуальная — для оценки рыночной стоимости отдельных объектов при проведении различных рыночных сделок. Обе оценки могут лишь дополнять друг друга в необходимых для этого случаях.

Таким образом, можно выделить следующие отличия массовой и индивидуальной оценки:

1. Объект оценки.
2. Количество объектов оценки.
3. Трудоемкость оценки.
4. Квалификация исполнителей.
5. Объем информации, обрабатываемой и создаваемой в ходе работы.
6. Формирование перечня объектов оценки.
7. Определение факторов стоимости объектов оценки.
8. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки.
9. Группировка объектов оценки.
10. Моделирование стоимости объектов оценки.
11. Проверка качества полученных результатов.
12. Алгоритм расчета стоимости объектов.
13. Точность результатов.
14. Формирование информационных ресурсов по результатам оценки.

В целом можно сделать вывод о том, что как массовая, так и индивидуальная оценки являются систематизированными видами оценки, предназначенными для моделирования рынков, в том числе рынка земельных участков. Они основаны на одних и тех же принципах, включая принцип наиболее эффективного использования, но отличаются масштабами моделирования, способами измерения ценообразующих характеристик объектов, алгоритмами обработки рыночной информации и итоговыми показателями. Информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки, может использоваться при определении рыночной стоимости земельных участков.

В Российской Федерации кадастровая (массовая) оценка как самостоятельная наука развивается около 10 лет. В качестве основного направления, использования результатов массовой оценки недвижимости в РФ, является государственная кадастровая оценка земель.

Первое решение о проведении государственной кадастровой оценки земель было принято Правительством РФ в 1999 г. В 2000 г. Правительством РФ были установлены Правила проведения государствен-

ной кадастровой оценки земель. Начиная с 2000 г. Госкомземом России (впоследствии Росземкадастром и Роснедвижимостью) были разработаны методики и программные средства для оценки каждой категории земель и рассчитаны показатели кадастровой стоимости.

С 2006 г. на всей территории Российской Федерации кадастровая стоимость используется в качестве налоговой базы при расчете земельного налога, а во многих регионах и для определения арендной платы за государственные и муниципальные земли.

Сегодня все сведения о кадастровой стоимости земель в разрезе категорий и субъектов Российской Федерации доступны общественности – на информационном сервисе «Интерактивная кадастровая карта»¹ заинтересованные лица могут ознакомиться с актуальными сведениями о кадастровой стоимости принадлежащих им земельных участков.

Сравнение кадастровой и индивидуальной (рыночной) оценки в Российской Федерации позволяет сделать следующие выводы.

1. Кадастровая оценка проводится без учета формы собственности на земельные участки, в результате чего кадастровая стоимость получается одинаковой как для права собственности, так и для пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования.

2. В отличие от расчета рыночной стоимости кадастровая оценка земель проводится методами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель». Часто для кадастровой оценки используется только один метод, например метод капитализации расчетного рентного дохода для оценки сельскохозяйственных угодий и лесных земель.

3. Для расчета показателей кадастровой оценки широко используются, кроме рыночных, и нормативные данные, а также информация регистрационных палат, которая часто является заниженной по сравнению с реальными рыночными ценами. Ярким примером нормативных данных может служить коэффициент капитализации 3%, установленный при кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий, что соответствует сроку капитализации в 33 года. Этот срок может быть и характеризует средний цикл сельскохозяйственного производства, но ставка дохода в 3% не отражает реального уровня риска инвестирования в сельскохозяйственные угодья.

¹ www.rosreestr.ru

8.1. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Землями населенных пунктов признаются территории, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные границей 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 населенных пунктов 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.

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, коллективного 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:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;
- отчеты об оценке рыночной стоимости.

Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Объектом кадастровой оценки являются земельные участки в составе земель населенных пунктов. Кадастровая стоимость земельных участков определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъекта Российской Федерации.

При проведении кадастровой оценки должны соблюдаться следующие основные принципы.

Принцип *единства системы* предполагает применение единой методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на всей территории Российской Федерации.

Принцип *учета особенностей* в использовании территории субъектов Российской Федерации предполагает использование опыта оценки земель поселений различного целевого назначения всеми службами, осуществляющими функции управления земельными ресурсами.

Принцип *совместимости* обеспечивается использованием исходных данных и результатов кадастровой оценки 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. 8.1.

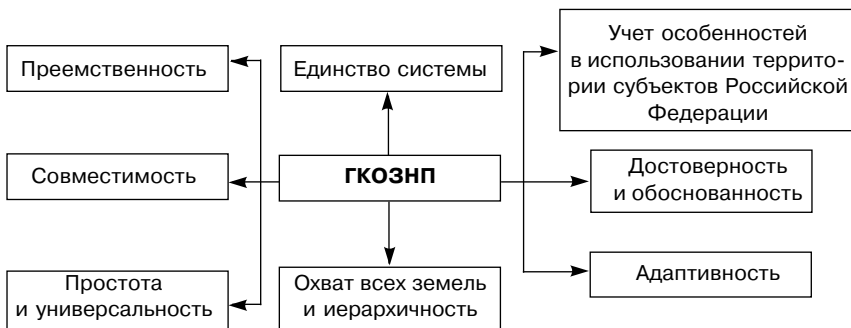


Рис. 8.1. Принципы проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов

В соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов¹ кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется **в разрезе следующих видов разрешенного использования.**

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

¹ Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007 г. № 39. Технические рекомендации по Государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Приказ Роснедвижимости от 14 августа 2008 г. № П/0284.

7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящиеся в обороте.

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков для 1–10 видов разрешенного использования

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов предусматривают выполнение следующих последовательных взаимосвязанных действий.

1. Формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов, который должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории. Не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

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. Построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов.

5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Кадастровая оценка начинается с анализа территории населенного пункта и сбора исходных данных. 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 границы, генеральный план или концепция генерального плана и разработки к генеральному плану города, перечень предприятий, организаций 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 граница. В границах города 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, сельскохозяйствен-

ного использования, рекреационного назначения, особо охраняемых территорий, специального назначения и иные виды;

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.);

3) на основании анализа информации о рынке земельных участков, состава факторов стоимости и сведений о значениях факторов стоимости для каждого вида разрешенного использования может проводиться группировка земельных участков. Выбор факторов стоимости и их значений для проведения группировки земельных участков должен быть обоснован.

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).

Определение кадастровой стоимости земельных участков для 1—10 видов разрешенного использования производится на основе построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости путем установления значений параметров модели. Для каждой сформированной группы земельных участков осуществляется сбор достоверной рыночной информации в разрезе факторов стоимости. При этом учитывается влияние следующих факторов стоимости:

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 стоимости 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.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости может осуществляться из следующих источников:

- положений генерального плана населенного пункта (либо концепции его развития);

- данных государственного земельного кадастра;

- государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- фондов и баз данных, имеющихся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;

- рыночной информации о ценах сделок (купля-продажа, аренда, ипотека) и ценах предложения;

- информации о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населенных пунктов из отчетов об оценке независимых оценщиков.

В результате наложения влияния факторов возникает необходимость корректировки границ оценочных участков, которую необходимо осуществить.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков для 11—16 видов разрешенного использования

Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, а также земельных участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте, определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов,

кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов принимается равным минимальному для данного населенного пункта значению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Кадастровая стоимость данных земельных участков определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельных участков земель резерва; земельных участков, занятых водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельных участков под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережных не рассчитывается, а устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

Результаты проведенной кадастровой оценки обобщаются в отчете, который должен соответствовать специальным требованиям. Введение единых стандартов по форме отчета обусловлено необходимостью использования содержащейся в нем информации для внесения в кадастр, что невозможно без наличия общих для всех исполнителей требований по форме отчета. Отчет направляется в региональные орга-

ны исполнительной власти. Они в течение 30 дней должны принять решение об утверждении результатов оценки и передаче их в кадастр или об их отклонении. После утверждения отчета данные о кадастровой стоимости могут служить налоговой базой для расчета земельного налога.

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;
- 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;
- уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- 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.

8.2. 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, землевладений (землепользований) юридических и физических лиц.

Для целей государственной кадастровой оценки земли сельскохозяйственного назначения по функциональному назначению и осо-

бенностям формирования рентного дохода разделены *на шесть групп*.

I группа — сельскохозяйственные угодья;

II группа — земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полезацитными лесополосами, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых: глины, песка, щебня и т.д.;

III группа — земли под замкнутыми водоемами;

IV группа — земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полезацитных полос), болотами, нарушенные земли;

V группа — земли под лесами, не переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находящиеся у землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования;

VI группа — земли, пригодные под олени пастбища.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения включает определение удельных показателей кадастровой стоимости каждой из шести групп земель. В основе кадастровой оценки лежит определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Под *сельскохозяйственным угодьем* понимается территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественно-историческими свойствами. В составе сельскохозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь.

Пашней называется сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Сенокосом называется сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под сенокосение. Различают заболоченные, заливные и суходольные сенокосы.

Пастбищем называется сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастьбы 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 РФ. 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 Российской Федерации.

Определение оценочной продуктивности одного гектара сельскохозяйственных угодий

Рассчитывается *средняя фактическая урожайность* основных сельскохозяйственных культур (групп культур) и сенокосов в субъектах Российской Федерации.

Определяется *оценочная продуктивность 1 га* посевов основных сельскохозяйственных культур и сенокосов субъекта РФ.

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 рыночной 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.

Определение оценочных затрат на использование одного гектара сельскохозяйственных угодий

Определяются ежегодные *фактические затраты на 1 га* посевов основных сельскохозяйственных культур и сенокосов.

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 субъекту 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 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.

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:

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 = Оценочная продуктивность – 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 26 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:

Расчетный рентный доход = ДРД + 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.

Кадастровая стоимость = Расчетный рентный доход × 33.

В таблице 8.1 приведены результаты 1 этапа кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в границах субъектов Российской Федерации.

Таблица 8.1

**Показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных
угодий в пределах территорий субъектов РФ (на 01.01 2006 г.)**

Код региона	Субъект РФ	Кадастровая стоимость, руб./га
1	Республика Адыгея	42 970
2	Республика Алтай	6 530
3	Республика Башкортостан	17 460
4	Республика Бурятия	5 610
5	Республика Дагестан	21 750
6	Республика Ингушетия	16 830
7	Кабардино-Балкарская Республика	37 320
8	Республика Калмыкия	5 680
9	Карачаево-Черкесская Республика	23 600
10	Республика Карелия	7 130
11	Республика Коми	5 280
12	Республика Марий Эл	19 400
13	Республика Мордовия	21 020
14	Республика Саха	860
15	Республика Северная Осетия	35 110
16	Республика Татарстан	18 280
17	Республика Тува	2 670
18	Удмуртская Республика	14 420
19	Республика Хакасия	4 920
20	Чеченская Республика	15 310
21	Чувашская Республика	22 970
22	Алтайский край	17 060
23	Краснодарский край	83 920
24	Красноярский край	12 940
25	Приморский край	15 110
26	Ставропольский край	40 320
27	Хабаровский край	11 620
28	Амурская область	10 820
29	Архангельская область	6 300
30	Астраханская область	7 690
31	Белгородская область	38 540
32	Брянская область	18 710

Код региона	Субъект РФ	Кадастровая стоимость, руб./га
33	Владимирская область	21 810
34	Волгоградская область	13 830
35	Вологодская область	12 210
36	Воронежская область	40 890
37	Ивановская область	18 350
38	Иркутская область	9 110
39	Калининградская область	34 020
40	Калужская область	17 590
41	Камчатская область	2 710
42	Кемеровская область	13 000
43	Кировская область	10 360
44	Костромская область	14 820
45	Курганская область	15 180
46	Курская область	35 150
47	Ленинградская область	44 680
48	Липецкая область	29 930
49	Магаданская область	860
50	Московская область	68 540
51	Мурманская область	860
52	Нижегородская область	16 370
53	Новгородская область	11 120
54	Новосибирская область	15 970
55	Омская область	16 500
56	Оренбургская область	13 890
57	Орловская область	26 730
58	Пензенская область	18 020
59	Пермская область	10 070
60	Псковская область	12 440
61	Ростовская область	37 190
62	Рязанская область	24 120
63	Самарская область	19 270
64	Саратовская область	14 090
65	Сахалинская область	5 640
66	Свердловская область	14 820

Код региона	Субъект РФ	Кадастровая стоимость, руб./га
67	Смоленская область	16 010
68	Тамбовская область	30 030
69	Тверская область	15 810
70	Томская область	8 510
71	Тульская область	26 330
72	Тюменская область	11 250
73	Ульяновская область	17 920
74	Челябинская область	15 640
75	Читинская область	5 510
76	Ярославская область	18 780
79	Еврейский АО	9 500
80	Агинский Бурятский АО	7 000
81	Коми-Пермяцкий АО	2 510
82	Корякский АО	860
83	Ненецкий АО	860
84	Таймырский АО	860
85	Усть-Ордынский Бурятский АО	7 820
86	Ханты-Мансийский АО	860
87	Чукотский АО	860
88	Эвенкийский АО	860
89	Ямало-Ненецкий АО	860

Источник: Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации. М. : Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2006. С. 205–209.

На сельскохозяйственных землях, где отсутствует дифференциальный рентный доход, кадастровая стоимость устанавливается на основе только абсолютного рентного дохода в размере 860 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 1 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 Российской Федерации.

Этап 2. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации проводится на основании базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных на 1 этапе государственной кадастровой оценки земель, обеспечивающих сопоставимость ее результатов на всей территории Российской Федерации (приложение по результатам).

При наличии природно-экономической зональности территории субъекта Российской Федерации базовые оценочные показатели продуктивности сельскохозяйственных угодий и затратам на их использование, рассчитанные в среднем по субъекту Российской Федерации на 1 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, а также рассчитываются фактические затраты на использование 1 га сельскохозяйственных угодий. 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 Российской Федерации;

- рассчитываются по земельно-оценочным районам коэффициенты дифференциации базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных для субъекта Российской Федерации по результатам первого этапа государственной кадастровой оценки, путем отнесения указанных показателей продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам к аналогичным показателям, сложившимся по субъекту Российской Федерации;

- базовые оценочные показатели продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам определяются умножением аналогичных базовых оценочных показателей, установленных по субъекту Российской Федерации 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 Российской Федерации (результаты 1 этапа 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 Российской Федерации.

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 почвы;

- 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 каменности — 1,00.

Индекс технологических свойств сельскохозяйственных угодий административного района (земельно-оценочного района, субъекта Российской Федерации) 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 Российской Федерации (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

$$\text{ЭР}_i = \frac{\sum_{j=1}^m \Gamma_j K_j (P_1 + P_2 D_2 + P_3 D_3)}{\sum_{j=1}^m \Gamma_j K_j},$$

- где ЭР_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 Российской Федерации нормативов продуктивности сельскохозяйственных угодий и затрат на их использование по объектам оценки согласно их индивидуальным ренгообразующим 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

$$P_i = (B_i - Z_i H_0) + \Delta P_{ti} + \Delta P_{mi},$$

- 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;
- Z_i — затраты на использование i -го объекта оценки при индивидуальной оценочной продуктивности и при среднем в субъекте Российской Федерации (земельно-оценочном районе) индексе технологических свойств и местоположении земель, руб./га;
- H_0 — минимально необходимый для воспроизводства нормативный коэффициент рентабельности по отношению к затратам ($H_0 = 1,07$);
- $(B_i - Z_i H_0)$ — 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 Российской Федерации (земельно-оценочному району) пропорционально баллам бонитета почв объектов оценки по формуле

$$B_i = (B_0 : B_o) \times B_i,$$

- 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 Российской Федерации (земельно-оценочного района) и i -го объекта оценки.

Затраты на использование i -го объекта оценки (Z_i) определяются дифференциацией части базовых затрат пропорционально баллу бонитета почв по формуле

$$Z_i = Z_0 (1 - D_{zy}) + Z_0 \times D_{zy} \times (B_i : B_0),$$

где Z_0 — базовые оценочные затраты на использование сельскохозяйственных угодий, руб./га;

D_{zy} — доля затрат, обусловленных урожайностью (за счет различий объема уборочных работ, затрат на транспортировку, доработку и хранение продукции).

Рентный доход, обусловленный технологическими свойствами объекта оценки ($\Delta P_{ти}$), определяется путем дифференциации части базовых затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации (земельно-оценочном районе) (Z_0) пропорционально индексу технологических свойств i -го объекта оценки:

$$\Delta P_{ти} = Z_0 \times H_0 \times D_{зт} \times (1 - I_{ти} : I_{то}),$$

где $I_{ти}$ 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 Российской Федерации (земельно-оценочному району) значениях грузоемкости и удаленности земель (C_0 , руб./га) и их стоимостью на оцениваемых объектах (C_i , руб./га):

$$\Delta P_{mi} = (C_0 - C_i) \times H_0;$$

$$C_0 = \mathcal{E}_{po} \times T \times \Gamma_0;$$

$$C_i = \mathcal{E}_{pi} \times T \times \Gamma_i,$$

где \mathcal{E}_{po} и \mathcal{E}_{pi} — средневзвешенное эквивалентное расстояние соответственно по субъекту Российской Федерации (земельно-оценочному району) и i -му объекту оценки, км;

Γ_0 и Γ_i — внешозяйственная нормативная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту Российской Федерации (земельно-оценочному району) и i -му объекту оценки. В среднем по субъекту 1–2 тыс. т на га;

T — затраты на перевозку одной тонны груза на 1 км, руб. Берется средний показатель по субъекту.

Нормативная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий по субъекту Российской Федерации (земельно-оценочному району) определяется делением общего веса в тоннах реализованной сельскохозяйственной продукции, веса приобретенных материально-техниче-

ских 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 Российской Федерации (земельно-оценочному району) пропорционально соотношению балла бонитета i -го объекта оценки к баллу бонитета сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту Российской Федерации (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 Российской Федерации к среднему удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к **шестой группе**, равен минимальному удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

8.3. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Земли лесного фонда — это совокупность земель, 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 — сторевшие 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 Российской Федерации.

Гражданский оборот, т.е. купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут за собой отчуждение участков лесного фон-

да, 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 водоохраных, 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;
- противоэрозионные леса;
- защитные полосы лесов вдоль железнодорожных магистралей, автомобильных дорог федерального, республиканского и областного значений;
- 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 используются 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 Российской Федерации, 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 Российской Федерации;

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 субъектов Российской Федерации 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 райо-

¹ Лесотаксовые районы установлены постановлением Правительства РФ от 22 мая 2007 г. № 310 «О ставках платы за единицу объема лесных ресурсов и ставках платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности».

нами. Границы оценочных зон совпадают с границами субъектов Российской Федерации 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 8.2 приведены результаты *I* этапа кадастровой оценки — показатели кадастровой стоимости лесных земель в пределах территорий субъектов Российской Федерации.

Таблица 8.2

**Показатели кадастровой стоимости лесных земель
в пределах территорий субъектов Российской Федерации**

Код региона	Субъект Российской Федерации	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
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

Код региона	Субъект Российской Федерации	Базовая кадастровая стоимость лесных земель, руб./га
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
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

Код региона	Субъект Российской Федерации	Базовая кадастровая стоимость лесных земель, руб./га
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 АО	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 от 12 марта 2003 г. № 42 «О кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и лесных земель в пределах территорий субъектов Российской Федерации».

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Что понимается под кадастровой оценкой земель населенных пунктов?
2. Какие существуют различия между кадастровой и единичной оценкой городских земель?
3. Какие источники данных необходимы для проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов?
4. Раскройте определение кадастровой стоимости земли кадастрового квартала.
5. По какому признаку выделены две технологические линии кадастровой оценки земель населенных пунктов?
6. Из каких этапов состоит процедура кадастровой оценки земель населенных пунктов?
7. Какие подготовительные работы проводятся при кадастровой оценке земель населенных пунктов?

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 населенных пунктов 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.

Тест 8. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке кадастровой стоимости лесных земель:

- а) исходя из срока капитализации в 33 года;
- б) по модели средневзвешенной стоимости капитала;
- в) методом кумулятивного построения;
- г) исходя из срока капитализации в 50 лет.

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 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;
- важнейшего природного ресурса, необходимого для развития всех отраслей народного хозяйства;
- пространственного базиса под городскую застройку;
- кладовой месторождений;
- объекта налогообложения.

В пособии были рассмотрены различные подходы, используемые для решения проблем, с которыми приходится сталкиваться оценщикам, риелторам 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.
- Государственный кадастр недвижимости** — систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.
- 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 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 кадастровой 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, вырубками, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.

Земли населенных пунктов — земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Земли особо охраняемых территорий и объектов — территории, имеющие особое природоохранное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение, изъятые в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Фе-

дерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, и для которых установлен особый правовой режим.

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).

Кадастровая стоимость определяется для целей налогообложения объектов недвижимости. При расчете кадастровой стоимости конкретного объекта в процессе государственной кадастровой оценки определяется его рыночная стоимость (методами основной оценки или индивидуально) в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

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.

Коэффициент капитализации — процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

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 м^2 , 1 м^3) 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 капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

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 складывается в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью 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 производственных 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 сложного процента — процентная ставка дохода на основной вклад, используемая для приведения текущей денежной суммы к будущей стоимости.

Стоимость — денежное выражение затрат факторов производства, оуществленных в конкретном объекте недвижимости. Помимо затрат величина стоимости объекта может быть обусловлена альтернативной экономической полезностью или связанными с объектом функциями. Стоимость является расчетной величиной для установления цены конкретных объектов недвижимости. Объект оценки может обладать различной стоимостью при разных целях использования, поэтому оценка стоимости объекта недвижимости — это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, ликвидационной и др.) на дату оценки в соответствии с целью 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 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 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 м², 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.

Функциональное устаревание (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.

Экономическое (внешнее) устаревание (износ) — уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных и рыночных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние, 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.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Лесной кодекс Российской Федерации.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
7. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
9. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
10. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве».
11. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101 «О разграничении государственной собственности на землю».
12. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
13. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
14. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
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. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-Р.
 21. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 г. № 1102-Р.
 22. Международные стандарты оценки. 8-е изд. М. : Российское общество оценщиков, 2008.
 23. Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации. Утверждена приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/336.
 24. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007 г. № 39.
 25. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 4 июля 2005 г. № 145.
 26. Технические рекомендации по Государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Приказ Роснедвижимости от 14 августа 2008 г. № П/0284.
 27. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета по оценочной деятельности Ассоциации российских банков (Протокол № 5 от 18 сентября 2008 г.).
 28. Рекомендации к отчету об оценке недвижимости (Гильдия оценщиков московской торгово-промышленной палаты). <http://amtpp.ru/digm/ned2.asp>.
 29. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2007 году. М. : Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2008.
 30. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации. 2-е изд. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. М., 2006.
 31. Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда. Федеральная служба земельного кадастра России. М., 2003.

32. 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».
33. *Бондаренко Т.Г., Полунин Г.А., Петров В.И.* Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных земельных угодий. М. : ООО НИПКЦ «Восход-А», 2009.
34. *Горемыкин В.А.* Современный земельный рынок России. М. : Дашков и К°, 2004.
35. *Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С.* Управление земельными ресурсами. М. : Питер, 2005.
36. *Носов С.И.* Оценка земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. М. : Русская оценка, 2004.
37. *Орлов С.В., Цыпкин Ю.А.* Рыночная оценка имущества города. М. : Юнити, 2003.
38. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А.Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. М. : Финансы и статистика, 2008.
39. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. : Финансы и статистика, 2008.
40. Оценка природных ресурсов / под ред. В.П. Антонова, П.Ф. Лойко. М. : Русская оценка, 2002.
41. Оценка урбанизированных земель / под ред. В.А. Прорвича. М. : Экономика, 2004.
42. *Петров В.И.* Оценка стоимости земли. М. : Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005.
43. *Фридман Дж., Ордудэй Н.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М. : Дело Лтд, 2000.
44. *Харрисон Г.* Оценка недвижимости. М., 1999.
45. *Эккерт Дж.* Организация оценки и налогообложения недвижимости. М. : Стар Интер, 1999.