

## Тема 3

# ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

- 3.1 Понятие, цели и принципы оценки земельных участков.
- 3.2 Правовое регулирование земельного рынка в Российской Федерации.
- 3.3 Доходный подход к оценке земельного участка.
- 3.4 Сравнительный подход к оценке земельного участка.
- 3.5 Затратный подход к оценке земельного участка.
- 3.6 Оценка земель сельскохозяйственного назначения.
- 3.7 Кадастровая оценка земель различного целевого назначения.

# 3.1 Понятие, цели и принципы оценки земельных участков

Основные понятия:

- Особенности земельного участка
- Цели оценки земли
- Принципы оценки земли
- Методы оценки земли
- Процедура оценки

# Специфика и уникальность земли как объекта оценки

- невозможно свободное воспроизводство. Земля является ограниченным природным ресурсом;
- каждый земельный участок неподвижен.
- возможно многоцелевое использование земли: как средства производства. как пространство для социально-экономического развития.
- земельный фонд является основой жизни и деятельности человека,
- срок эксплуатации земельных участков не ограничен.
- использование и охрана земли в четко урегулированы.

# **Экономическая оценка земельного участка**

- Видеоролик из «Оценка стоимости земельных участков» В. И. Петров

# Принципы оценки

- Видеоролик «Оценка стоимости земельных участков» В. И. Петров

# Методы

- Видеоролик из «Оценка бизнеса»  
Л. А. Филиппова

# Этапы оценки

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.

## 3.2 Правовое регулирование земельного рынка в Российской Федерации

Основные понятия

Земельный рынок и его особенности

Правовой режим земельного участка

Форма собственности и разрешенное использование земельного участка

# Особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам;
- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой.;
- 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.;

# Особенности земельного рынка:

- сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;
- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций;
- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий.;
- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами.

# Факторы, влияющие на спрос и предложение

```
graph TD; A[Факторы, влияющие на спрос и предложение] --- B[экономические факторы]; A --- C[социальные и демографические]; A --- D[обусловленные государственным регулированием]; A --- E[отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды];
```

**экономические факторы**

**социальные и демографические**

**обусловленные государственным  
регулированием**

**отражающие физические характеристики  
участка и влияние окружающей среды**

# Цели анализа земельного рынка

```
graph TD; A[Цели анализа земельного рынка] --- B[уровень цен]; A --- C[состояние рынка]; A --- D[доступность и ликвидность земельных участков]; A --- E[эффективность инвестиций в земельные участки];
```

**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.

# 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.

```
graph TD; A[Правовой режим земельного участка] --- B[целевое назначение;]; A --- C[форму собственности;]; A --- D[разрешенное использование.];
```

Правовой режим земельного участка

целевое назначение;

форму собственности;

разрешенное использование.

# Земельный фонд

```
graph TD; A[Земельный фонд] --- B[земли поселений]; A --- C[земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и пр.]; A --- D[земли лесного фонда]; A --- E[земли запаса]; A --- F[земли сельскохозяйственного назначения]; A --- G[земли особо охраняемых территорий]; A --- H[земли водного фонда];
```

**земли поселений**

**земли промышленности,  
энергетики, транспорта,  
связи и пр.**

**земли лесного фонда**

**земли запаса**

**земли  
сельскохозяйственного  
назначения**

**земли особо охраняемых  
территорий**

**земли водного фонда**

# 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.

# Виды прав на земельные участки

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

## 3.3 Доходный подход к оценке земельного участка

### Основные понятия

- Экономическое содержание доходного подхода
- Метод капитализации дохода (земельной ренты)
- Метод остатка
- Метод предполагаемого использования

# В основе доходного подхода лежат четыре принципа

- Принцип наиболее эффективного использования.
- Принцип ожидания.
- Принцип спроса и предложения.
- Принцип замещения.

Доходный подход включает

```
graph TD; A[Доходный подход включает] --- B[Метод капитализации дохода (земельной ренты)]; A --- C[Метод остатка (техника остатка для земельного участка)]; A --- D[Метод предполагаемого использования]; A --- E[Метод разбивки на участки];
```

Метод капитализации дохода  
(земельной ренты).

Метод остатка (техника остатка  
для земельного участка).

Метод предполагаемого  
использования.

Метод разбивки на участки

# Метод капитализации дохода

- Видеоролик «Оценка стоимости земельных участков» В. И. Петров

# Метод остатка

- Видеоролик «Оценка стоимости земельных участков» В. И. Петров

# Метод предполагаемого использования

- **Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка** в соответствии с НЭИ.
- **Определение величины и временной структуры доходов** от НЭИ земельного участка.
- **Определение величины и временной структуры операционных расходов**, необходимых для получения доходов от НЭИ.
- **Определение ставки дисконтирования**, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. Ставка дисконтирования определяется на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.
- **Расчет стоимости земельного участка** путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

# Метод разбивки на участки

**Этап 1. Анализ наиболее эффективного варианта застройки, определение размеров индивидуальных участков.**

**Этап 2. Расчет предполагаемой цены продажи освоенных участков.**

**Этап 3. Составление сметы и расчет всех затрат на освоение.**

**Этап 4. Определение чистого дохода от продаж.**

**Этап 5. Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу.**

**Этап 6. Дисконтирование чистого дохода от продажи земельных участков.**

## 3.4 Сравнительный подход к оценке земельного участка

### Основные понятия

- Метод сравнения продаж
- Метод выделения (извлечения, изъятия)
- Метод распределения

# Метод сравнения продаж

$$C_p = C_i \pm K_i,$$

где  $C_p$  — рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;

$C_i$  — цена продажи  $i$ -го сравнимого земельного участка;

$K_i$  — величина корректировок цены продажи  $i$ -го сравнимого земельного участка.

# Этапы метода сравнения продаж

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.

## ***Процентные корректировки***

$$V_{\text{ан}} = C_{\text{ан}} \times \text{П}\% = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) \times \text{П}\%,$$

где  $V_{\text{ан}}$  — скорректированная цена продажи объекта-аналога;

$C_{\text{ан}}$  — цена продажи объекта-аналога;

$\text{П}\%$  — процентная поправка;

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

$K_{\text{ед}}$  — количество единиц сравнения.

## ***Денежные относительные поправки:***

$$\begin{aligned} V_{\text{ан}} &= (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + (K_{\text{ед}} \times \Pi_{\text{отн}}) = \\ &= (V_{\text{ед}} + \Pi_{\text{отн}}) \times K_{\text{ед}}, \end{aligned}$$

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

## ***Денежные абсолютные поправки:***

$$V_{\text{ан}} = \Pi_{\text{ан}} + \Pi_{\text{абс}},$$

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

# Метод выделения

Смотри ролик «Оценка стоимости земельных участков» В. И. Петров

# Метод распределения

$$Дз = Сз / Со,$$

Где Дз - Доля земли,

Сз - Стоимость земли,

Со - Стоимость единого объекта  
недвижимости

# Этапы метода распределения

1. Подбор сопоставимых районов с известными ценами продаж как застроенных, так и незастроенных земельных участков.
2. При необходимости внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов.
3. Расчет наиболее вероятной цены единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.
4. Определение доли земли в рыночной цене продажи типично застроенного объекта недвижимости.
5. Расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе соотношения стоимости земли и улучшений.

# 3.5 Затратный подход к оценке земельного участка

## Основные понятия

- Оценка земель поселений исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры.
- Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов.

# 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 (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.

# Процедура оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых под строительство и реконструкцию капитальных коммерческих строений и сооружений

- 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.
- 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).

## 3.6 Оценка земель сельскохозяйственного назначения

### Основные понятия

- Рентные отношения в сельском хозяйстве.
- Капитализации земельной ренты

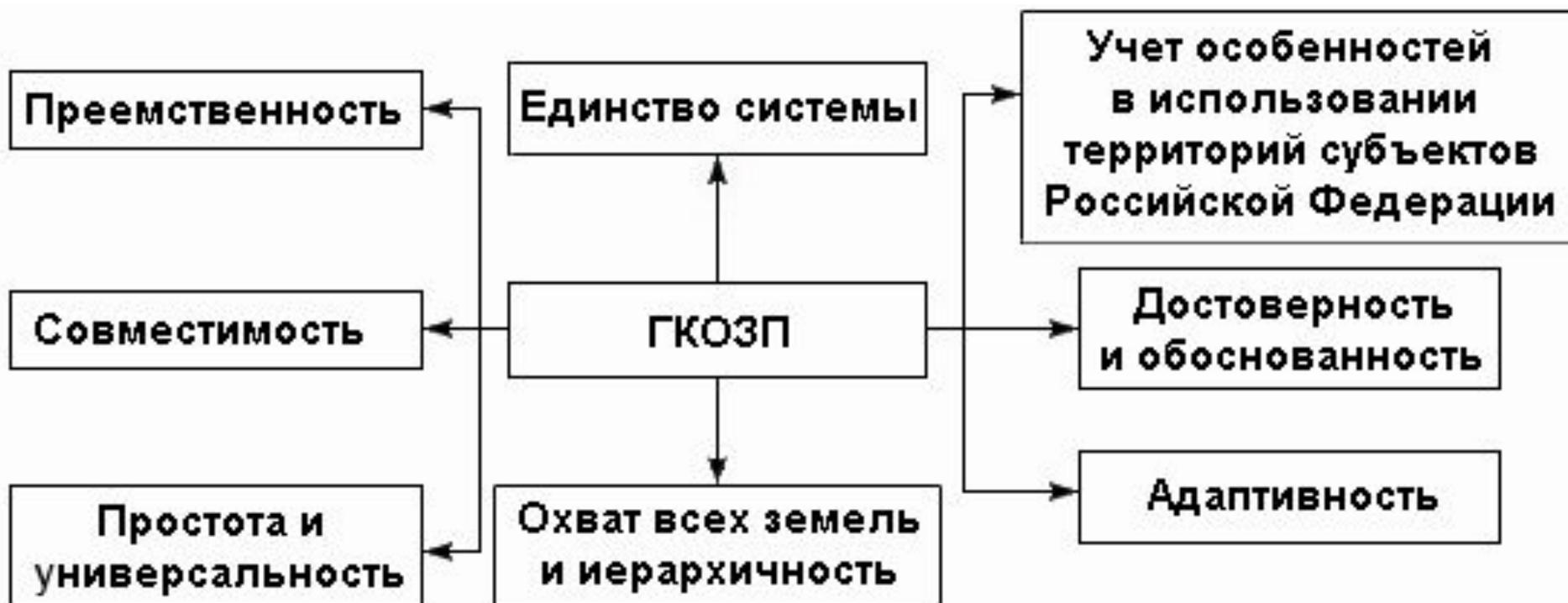
# Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты

1. Сбор и подготовка исходной нормативной и статистической информации.
2. Определение нормативной урожайности по каждой группе почв в разрезе основных сельскохозяйственных культур.
3. Определение величины земельной ренты.
4. Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий.

## 3.7 Кадастровая оценка земель различного целевого назначения

Основные понятия:

- Кадастровая оценка земель поселений.
- Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.
- Кадастровая оценка лесных земель.



*Принципы проведения государственной кадастровой оценки земель поселений*

$$P = S_{\text{зем.уч.}} \times (P_{\text{пос}i} + P_{\text{сделки}i}) \times K_{i}^{\text{ц}}$$

где  $S_{\text{зем.уч.}}$  — площадь земельного участка (кв. м);

$P_{\text{пос}i}$  — линейная функция от факторов для  $i$ -го кластера, учитывающая особенности инфраструктуры поселения (инфраструктурная составляющая), руб./кв. м;

$P_{\text{сделки}i}$  — линейная функция параметров сделки для  $i$ -го кластера, учитывающая особенности конкретного земельного участка (локальная составляющая), руб./кв. м;

$K_{i}^{\text{ц}}$  — коэффициент перехода от УПКСЗ по виду функционального использования, для которого существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости, к УПКСЗ по виду функционального использования, по которому статистика рыночных сделок отсутствует;

$i$  — номер кластера.

# Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

**Этап 1. *Кадастровая оценка  
сельскохозяйственных угодий в  
границах субъектов РФ.***

**Этап 2. *Государственная кадастровая  
оценка сельскохозяйственных  
угодий в субъекте РФ.***

Методы оценки лесных земель

```
graph TD; A[Методы оценки лесных земель] --- B[Метод сравнения продаж]; A --- C[Затратный метод]; A --- D[Метод капитализации лесной ренты];
```

*Метод сравнения продаж*

*Затратный метод*

*Метод капитализации лесной ренты*

Кадастровая стоимость лесных земель определяется в три этапа:

I *этап* — в пределах оценочных зон и территорий субъектов РФ;

II *этап* — в пределах территорий лесхозов;

III *этап* — в пределах участков лесных земель в границах лесхозов.